



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA	Presidente
DANILO SESTINI	Consigliere - Rel.
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PASQUALINA ANNA PIERA CONDELLO	Consigliere
STEFANO GIAIME GUIZZI	Consigliere

Oggetto

comodato
dissimulante
locazione contraria
a norme imperative

Ud. 21/09/2023 CC
Cron.
R.G.N. 5886/2020

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 5886/2020 proposto da:

Lorenzo, rappresentato e difeso dall'avvocato

;
-ricorrente -

contro

Lucia;

- intimata -

nonché contro

Ana Maria Victoria,

Pierfrancesco Attilio,

Maria Laura, rappresentati e difesi dall'avvocato

;
-controricorrenti -

nonché contro

Francesca,

Simone, rappresentati e difesi dall'avvocato

-controricorrenti -



avverso la sentenza n. 1058/2019 della CORTE D'APPELLO di ANCONA,
depositata il 02/08/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21/09/2023
dal cons. DANILO SESTINI



Rilevato che:

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., Simone e Francesca agirono nei confronti di Lorenzo e Lucia per sentirli condannare al rilascio di un immobile ad uso abitativo che i ricorrenti avevano acquistato da Ana Maria Victoria Pierfrancesco Attilio e Maria Laura e che assumevano occupato *sine titulo* dai convenuti, per essere cessato il rapporto di comodato a suo tempo intercorso fra la parte venditrice e Lorenzo

il eccepì la carenza di legittimazione attiva dei ricorrenti per nullità del contratto di compravendita e contestò la domanda assumendo di detenere l'immobile in forza di contratto di locazione stipulato col fratello Giuseppe (nel frattempo deceduto), che era stato dissimulato con un contratto di comodato e che era ancora in corso; dedusse di avere versato, nel corso della locazione, importi eccedenti quelli dovuti per equo canone; tanto premesso, chiamò in causa la e i figli e chiese che venisse accertata la naturale scadenza della locazione, da ritenersi opponibile agli acquirenti, e che i terzi chiamati fossero condannati alla restituzione dei canoni riscossi indebitamente e al rimborso di spese da lui sostenute per l'immobile;

il Tribunale di Ancona accolse la domanda dei ricorrenti e negando l'esistenza del contratto di locazione e ordinando il rilascio dell'immobile; rigettò, inoltre, le domande proposte dai nei confronti dei terzi chiamati;

la Corte di Appello ha respinto il gravame di Lorenzo ritenendo la sussistenza della legittimazione attiva degli acquirenti, in difetto di dimostrazione della nullità dell'atto di compravendita; ha affermato che la previsione di cui all'art. 1599 c.c. non è applicabile analogicamente al contratto di comodato e che, ai fini dell'opponibilità della locazione al terzo acquirente, occorre che la stessa risulti da atto scritto avente data certa anteriore all'acquisto; che «la locazione dedotta dall'appellante è priva di prova scritta ed è allegata



dall'appellante stesso come l'effetto voluto di una fattispecie simulatoria non assistita da controscrittura di talché non è opponibile al terzo acquirente»; che la simulazione relativa del rapporto di comodato formalizzato con atto del 18.8.98, regolarmente registrato, avrebbe dovuto essere provata con la controdi chiarazione, senza possibilità di avvalersi di prove testimoniali e di presunzioni («sempre che non si tratti di far valere l'illiceità del contratto dissimulato»); che la fonoregistrazione di alcune conversazioni che sarebbero intercorse fra l'appellante e la _____ e il figlio «potrebbe al più costituire indizio (peraltro non grave né preciso) dell'esistenza di un sostanziale rapporto di locazione e, dunque, sarebbe qualificabile come presunzione semplice», tuttavia non ammissibile nel caso di specie in quanto non diretta a far valere l'illiceità dell'accordo simulatorio; che, «nella specie non era ravvisabile neppure la contrarietà a norme imperative della simulazione affermata dall'appellante perché non è stata esattamente allegata e provata la circostanza che il canone fosse concordato ed effettivamente corrisposto in eccesso rispetto ai limiti di legge», non avendo l'appellante fornito «la prova dell'ammontare del canone cd. equo e del superamento dei limiti di legge rispetto a quello che egli deduce come concordato nell'accordo dissimulato»; che «neppure ricorrono le eccezioni al divieto di prova testimoniale di cui all'articolo 2724 c.c.»; che pertanto, «l'inammissibilità di prove diverse da quella scritta (controdi chiarazione) comporta il rigetto della domanda fondata sulla simulazione relativa del contratto in atti e, quindi, anche il rigetto di tutte le domande fondate sull'esistenza di un rapporto di locazione»;

_____ ha proposto ricorso per cassazione Lorenzo _____ affidandosi a otto motivi; ad esso hanno resistito Ana Maria Victoria _____ Pierfrancesco Attilio _____ e Maria Laura _____ nonché, con separato controricorso, Francesca _____ e Simone _____



la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c.;

hanno depositato memoria il ricorrente e i controricorrenti e mentre il Pubblico Ministero presso questa Corte non ha depositato conclusioni.

Considerato che:

è infondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per essere lo stesso mancante della pag. 2 (la seconda pagina riproduce, in effetti, la pag. 12); e ciò perché la mancanza di tale pagina non incide sulla completezza dell'atto (che indica, nella prima pagina, la natura dell'impugnazione, le parti del giudizio e la sentenza impugnata e prosegue -a pagina 3- con la parte conclusiva del sommario e con lo "svolgimento del processo"), che consente al destinatario della notifica la piena comprensione del ricorso ai fini dell'esercizio del diritto di difesa (cfr. Cass. n. 24656/2013) e a questa Corte di avere piena contezza del contenuto dell'impugnazione;

col primo motivo, il denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1417 c.c.: assume che, discutendosi di illiceità dell'accordo dissimulato, la prova per testimoni era ammissibile senza limiti e censura la Corte per non aver ammesso le prove testimoniali richieste dal ricorrente;

col secondo motivo, viene denunciata la contraddittorietà della sentenza per avere affermato che la prova per testi è ammissibile quando la domanda sia diretta a far valere l'illiceità dell'accordo simulatorio e, al tempo stesso, che risultavano inammissibili le prove diverse da quella scritta, e ciò benché il avesse sostenuto la contrarietà a norme imperative del contratto dissimulato;

col terzo motivo (che denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 2712 c.c. e 116 c.p.c.), il ricorrente censura la sentenza per non avere riconosciuto alle riproduzioni fonografiche da lui prodotte valenza di piena prova dei fatti e delle cose rappresentate, considerandole meri



indizi (neppure gravi e precisi) non valutabili per inammissibilità della prova presuntiva;

col quarto motivo (deducente la violazione o falsa applicazione degli artt. 115 e 416 c.p.c.), il ricorrente contesta alla Corte di aver riconosciuto rilevanza alla contestazione tardiva, in quanto effettuata nel giudizio di appello, del prospetto contenente il calcolo dell'equo canone che il aveva prodotto al momento della costituzione in primo grado;

col quinto motivo (che denuncia nuovamente la violazione degli artt. 115 e 416 c.p.c.), il ricorrente si duole che la Corte abbia ritenuto che l'appellante fosse onerato della confutazione della contestazione avversaria del calcolo dell'equo canone;

col sesto motivo, il denuncia la «violazione dei principi desumibili dal combinato disposto degli artt. 1414 e 1417 c.c.»: premesso di aver dedotto, col primo atto difensivo, la illecita simulazione relativa del contratto scritto di comodato (registrato il 18.8.1998), contesta alla Corte di aver ritenuto che, non essendo assistita da controscrittura, la fattispecie simulatoria (e quindi il contratto dissimulato di locazione) non fosse opponibile ai terzi acquirenti; assume, infatti, che «la data certa del contratto di locazione dissimulato può essere data dalla data certa del contratto simulato», che «se l'accordo dissimulato deve avere un qualche requisito, è sufficiente che sia l'accordo simulato ad averlo» e che «quando l'atto dissimulato necessita della forma scritta [...] è comunque ammissibile la prova per testi [...] se si tratta di far valere l'illiceità del contratto dissimulato»; aggiunge di avere «adeguatamente provato la mala fede degli acquirenti», che «ben conoscevano l'esistenza di una simulazione», e che «quando l'acquirente è in mala fede (e dunque è al corrente dell'esistenza di un contratto di locazione o addirittura è colluso col venditore ai danni dell'inquilino) non vi è alcun motivo per apprestargli una tutela;



col settimo motivo, il ricorrente censura, sotto il profilo della «motivazione assente», il capo della sentenza con cui la Corte territoriale ha riconosciuto la legittimazione attiva sostanziale degli acquirenti;

con l'ottavo motivo, il _____ censura la sentenza, sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione, per non aver considerato la rilevanza della mancata menzione, nel rogito di vendita dell'immobile, di una concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Ancona.

Ritenuto che:

il settimo e l'ottavo motivo, che si esaminano prioritariamente per ragioni di pregiudizialità logico-giuridica (in quanto refluenti sulla legittimazione attiva sostanziale del _____ e _____ all'esercizio della domanda di rilascio) vanno disattesi, per infondatezza (il primo) e per inammissibilità (il secondo); invero, non ricorre la denunciata carenza di motivazione, in quanto la Corte di Appello ha dato conto (al punto 3.1) delle ragioni per cui ha ritenuto la validità dell'atto di compravendita; l'ottavo motivo difetta, invece, della necessaria specificità (ex art. 366, n. 6 c.p.c.), poiché il ricorso non trascrive in alcuna misura (e neppure nelle parti di diretto interesse) il contenuto del rogito notarile, non individua il contenuto della concessione in sanatoria e non spiega le ragioni della sua decisività;

il primo e il secondo motivo -che possono essere scrutinati congiuntamente- sono fondati;

come detto, il ricorrente assume che, quando venga stipulato un contratto di comodato dissimulante un contratto di locazione, deve trovare applicazione la norma del primo comma dell'art. 1599 c.c. e il requisito della data certa del contratto di locazione (dissimulato) deve essere accertato e valutato in relazione al contratto simulato di comodato (scritto e registrato); sostiene altresì che, ai sensi dell'articolo 1417, 3° co. c.c., è sempre ammissibile la prova per testi (e, quindi, anche quella presuntiva) quando si intenda far valere la



illiceità del contratto dissimulato (nel caso di specie, perché in violazione del canone legale);

orbene, l'assunto che il contratto di comodato dissimulasse una locazione con canone difforme da quanto consentito dalla legislazione sui patti in deroga deve intendersi certamente come volto ad evidenziare un profilo di illiceità per contrasto con normativa imperativa della locazione dissimulata e, dunque, la prova testimoniale era ammissibile (al pari di quella presuntiva);

il rilievo di cui al punto 11 della motivazione, circa il non essersi dedotto *in iure* che il canone era eccedente il dovuto non è condivisibile, in quanto si riferisce ad una questione che è logicamente successiva alla prova del contratto locativo e della sua opponibilità agli acquirenti;

peraltro, fissando la legge una durata del contratto locativo e le modalità di rinnovazione, la deduzione della simulazione del contratto di comodato e della dissimulazione di un contratto locativo evidenzia comunque un profilo di illiceità del comodato quale contratto dissimulato, la cui prova sarebbe contraddittorio vincolare alla regola dettata per la forma stessa della stipula del contratto di locazione: la contraddizione è resa evidente dal fatto che pretendere la forma del contratto dissimulato per la stipula di quello simulato e sottrarre la prova di quest'ultimo alla regola normale dettata per la prova della simulazione servirebbe a "coprire" l'illiceità;

deve dunque ritenersi che, se il contratto effettivo è quello di locazione (benché "mascherato" come comodato), non c'è ragione per non applicare il primo comma dell'art. 1599 c.c. e che, quando è dedotta l'illiceità del contratto dissimulato di locazione per violazione di norme imperative, deve essere consentito alla parte conduttrice di provare la simulazione (nei confronti sia della originaria parte locatrice, che degli aventi causa) con prove testimoniali e per presunzioni;

nello specifico, è la stessa Corte di Appello che, pur affermando (al punto 9) che le limitazioni alla prova testimoniale e a quella presuntiva non operano quando si tratti di far valere l'illiceità del



contratto dissimulato e pur richiamando (al punto 10) Cass. n. 11017/2005 -che dichiara ammissibili dette prove quando siano dirette a far valere l'illiceità dell'accordo simulatorio-, afferma contraddittoriamente che la prova della simulazione avrebbe potuto essere fornita soltanto mediante controdeklarazione (sull'ammissibilità della p.t. e delle presunzioni, fra tante, anche Cass. n. 1288/2001, Cass. n. 11611/2010 e Cass. n. 9672/2020);

il terzo motivo è infondato, perché confonde la piena prova di cui alle norme evocate -la quale significa che il contenuto delle registrazioni deve essere ritenuto effettivamente idoneo a provare ciò che risulta rappresentato- con la verità intrinseca di quanto dichiarato, che correttamente la corte ha indicato come oggetto di un eventuale ragionamento presuntivo (che, tuttavia, nella specie ha escluso di poter fare);

il rigetto del motivo non osta ovviamente ad una valutazione presuntiva da parte del giudice di rinvio, atteso che la stessa, contrariamente a quanto affermato dalla Corte territoriale, deve considerarsi ammissibile (al pari della prova testimoniale);

i restanti motivi quarto, quinto e sesto restano assorbiti;

la Corte di rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte, rigettati il terzo, il settimo e l'ottavo motivo, accoglie il primo e il secondo, con assorbimento dei restanti motivi; cassa in relazione e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di Appello di Ancona, in diversa composizione.

Così deciso in Roma il 21 settembre 2023 nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

