

## Corte di Cassazione - Sez. Terza Civ. - Sent. del 14.07.2011, n. 15443

### Svolgimento del processo

Con sentenza del 10 marzo 2004 la Corte di appello di Roma rigettava l' appello di S. G. e I. L. R. nei confronti di L. A. P. che aveva accolto la domanda di costei di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento dei conduttori, e respinto la loro domanda riconvenzionale di restituzione dell' eccedenza del canone pagato, condannandoli a pagare un milione di lire, sulle seguenti considerazioni: 1) la natura condominiale del vano sottoscala affittato dalla P. non ne escludeva il possesso non essendo necessaria per la locazione la proprietà del bene; 2) la natura condominiale del vano, che risultava dalla compravendita dell' appartamento da parte dei coniugi G.L.R. antecedente alla locazione, non comportava la rideterminazione del canone, mentre la pertinenzialità di esso alla proprietà dei conduttori era indimostrata. Ricorrono per cassazione S. G. e I. L. R. cui resiste L. A. P.

### Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo deducono:” Violazione e falsa applicazione dell’ art. 1117 c.c.

1.1- Con il secondo motivo deducono violazione dell’art. 360 n. 5 c.p.c. per contraddittorietà di motivazione circa il rigetto del motivo di appello con il quale si chiedeva riconoscersi la proprietà comune condominiale del vano sottoscala oggetto della locazione e la conseguente nullità del contratto.

1.2- Con il terzo motivo lamentano: “Violazione dell’ art. 360 n. 5 c.p.c. per difetto, erroneità e contraddittorietà di motivazione circa il rigetto del secondo motivo di appello con il quale si chiedeva la rideterminazione del canone locativo e la condanna della locataria alla restituzione delle somme maggiori corrisposte”.

A norma dell’ art. 1117 le scale, i pianerottoli, le aree sono parti comuni dell’ edificio si che la P. non poteva chiudere una superficie di pianerottolo sottostante le scale condominiali e utilizzarla in via esclusiva o locarla a terzi.

Il motivo è infondato.

Per principio maggioritario di questa Corte il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione, onde la relativa legittimazione è riconoscibile anche in capo al detentore di fatto, a meno che la detenzione non sia stata acquistata illecitamente e, a maggiore ragione deve considerarsi valido e vincolante anche il contratto stipulato tra chi, acquistato il possesso (o la detenzione) abbia conservato tale possesso non opponendosi il proprietario (Cass. 4764/2005, 8411/2006, 9493/2007).

A questo principio si è attenuta la Corte di merito e perciò le doglianze sono infondate.

2.- Con il quarto motivo deducono:” Violazione dell’ art. 132 e 133 c.p.c. nullità della sentenza.

2.1- con il quinto motivo lamentano:” Violazione del diritto di difesa ai sensi dell’ art. 24 della Costituzione perché la sentenza impugnata è priva della parte motiva.

Le censure sono superate dalla ricezione della sentenza impugnata nella sua integralità a seguito della richiesta di questa Corte alla cancelleria della Corte di merito, come comunicato alle parti con ordinanza loro notificata il 5 ottobre 2010, mentre l’ avviso di udienza è stato notificato il 15

novembre 2010.

Concludendo il ricorso va respinto e i ricorrenti condannati a pagare le spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti a pagare le spese del giudizio di cassazione che liquida in E 1.300 di cui E 200 per spese, oltre spese generali e accessori di legge

Depositata in Cancelleria il 14.07.2011