

13483/2011
ORIGINALE
Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Locazione di
"seconda
casa"

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 4582/2009

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 13483
Rep. 3908

Dott. FRANCESCO TRIFONE

- Presidente -

Dott. FULVIO UCCELLA

- Consigliere - Ud. 10/05/2011

Dott. GIOVANNI GIACALONE

- Consigliere - PU

Dott. FRANCO DE STEFANO

- Rel. Consigliere -

Dott. GIULIO LEVI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

contributo
unificato**SENTENZA**

sul ricorso 4582-2009 proposto da:

[redacted], elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA CAPOSILE 2, presso lo studio
dell'avvocato ANZALDI ANTONINA, che lo rappresenta e
difende unitamente all'avvocato PUTATURO GIANFRANCO
giusta delega a margine del ricorso;

2011

- ricorrente -

1295

contro

[redacted], elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA 63,
presso lo studio dell'avvocato CONTALDI MARIO, che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato FICO
VINCENZO giusta delega in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 203/2008 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, Sezione IV Civile, emessa il 14/02/2008,
depositata il 25/02/2008; R.G.N. 2076/2006.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/05/2011 dal Consigliere Dott. FRANCO DE
STEFANO;

udito l'Avvocato ANZALDI ANTONINA;

udito l'Avvocato GUIDONI ALBERTO (per delega
dell'Avvocato FICO VINCENZO);

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. RENATO FINOCCHI GHERSI che ha concluso
per il rigetto.

Svolgimento del processo

1.1. [] chiese alla sezione distaccata di Susa del Tribunale di Torino di dichiarare risolto o cessato il contratto di locazione intercorso con [] e relativo ad unità immobiliare in Bardonecchia ad uso di "seconda casa", stipulato per anni uno e scaduto - a suo dire e dopo rituale disdetta - in data 30.4.05; la controparte, dedotto l'uso abitativo e negata la qualificabilità del contratto come locazione transitoria, invocò l'applicazione dell'art. 2 della legge 431 del 1998: ed il giudice adito accolse tale eccezione, tanto da individuare la prima scadenza nel 30.4.08 e da rigettare la domanda della [].

1.2. Nella qualità di avente causa di quest'ultima propose appello [], basandosi su quattro motivi; e, resistendo il [], la Corte di Appello di Torino, escludendo sia la natura transitoria che la natura alberghiera o turistica della locazione tra le parti, confermò la pronuncia appellata con sentenza n. 203/08, pubblicata il 25.2.08.

1.3. Per la cassazione di quest'ultima ricorre oggi il Rivetti, affidandosi ad un unico motivo; resiste con controricorso il []; ed alla pubblica udienza del 10.5.11, prodotta dal [] memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ., entrambe le parti compaiono per la discussione orale.

Motivi della decisione

2. Il ricorrente censura la gravata sentenza mediante un unico articolato motivo, concluso con il seguente quesito

di diritto: "dica la Suprema Corte di Cassazione che gli alloggi siti nei comuni della Regione Piemonte locati a scopo turistico e di vacanza, non rientranti tra quelli indicati negli art. 18 bis e segg. della Legge Regione Piemonte n. 31 del 15/04/1985, come modificate ed integrate dalla Legge Regione Piemonte n. 22 del 30/09/2002, non sono soggetti alla normativa di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 4bis e 13 della Legge 09/12/1998 n. 431, come successivamente modificata, ma per quanto riguarda la durata, dall'art. 1573 c.c., che può essere convertita per un tempo diverso da quello previsto dall'art. 2 e 1 della Legge 09/12/1998 n. 431 stabilito liberamente dalle parti nel rispetto dell'art. 1573 c.c. ovvero senza determinazione di tempo ex art. 1574 c.c.".

3. Il quesito è inammissibile, involgendo una questione diversa da quella posta dalla Corte territoriale a base della sua decisione, la quale ultima si incentra sulla non configurabilità di un genere di locazione abitativa per scopo turistico diverso da quelli espressamente previsti dalla legge 431/98 e dalla normativa regionale in materia; e comunque l'inammissibilità deriva senz'altro dalla mancata enunciazione, nel quesito stesso, della *ratio decidendi* che si assume errata; infatti, in linea generale, i quesiti:

3.1. non devono risolversi in un'enunciazione di carattere generale e astratto, priva di qualunque indicazione sul tipo della controversia e sulla sua riconducibilità alla fattispecie in esame, tale da non consentire alcuna risposta utile a definire la causa nel

senso voluto dal ricorrente, non potendosi desumere il quesito dal contenuto del motivo o integrare il primo con il secondo, pena la sostanziale abrogazione del suddetto articolo (Cass. Sez. Un., 11 marzo 2008, n. 6420);

3.2. devono essere formulati in termini tali da costituire una sintesi logico-giuridica della questione, così da consentire al giudice di legittimità di enunciare una *regula iuris* suscettibile di ricevere applicazione anche in casi ulteriori rispetto a quello deciso dalla sentenza impugnata; in altri termini, devono compendiare:

- a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito;
- b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata dal quel giudice;
- c) la diversa regola di diritto che, ad avviso del ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie (tra le molte e per limitarsi alle più recenti, v. Cass. Sez. Un., ord. 5 febbraio 2008, n. 2658; Cass., ord. 17 luglio 2008, n. 19769; Cass. 25 marzo 2009, n. 7197; Cass., ord. 8 novembre 2010, n. 22704);

3.3. sono pertanto tali da comportare l'inammissibilità del motivo nel caso in cui manchi - come appunto si verifica nel caso di specie - anche una sola delle suddette indicazioni (Cass. 30 settembre 2008, n. 24339).

4. Del resto, ove si potesse enucleare comunque, quale sintesi della doglianza, la prospettazione dell'uso "turistico e di vacanza" (oltretutto non meglio specificato, ma riferibile, stando agli atti, ad una "seconda casa") come caratterizzante un ulteriore genere di locazione abitativa, sottratto sia alla disciplina generale

della legge 431 del 1998, sia a quelle speciali od alle eccezioni da questa stessa contemplate (al suo art. 1, comma secondo, per la natura dell'immobile o per la finalità esclusivamente turistica, ovvero ai suoi artt. 1, commi terzo e quinto, con rinvio alle disposizioni codicistiche, per le esigenze transitorie), la tesi sarebbe manifestamente infondata:

4.1. in primo luogo, la locazione per abitazione ad uso di seconda casa, quale pacificamente risulta quella per cui è causa perfino nella prospettazione del ricorrente, siccome caratterizzata dalla protratta permanenza del conduttore per cospicui periodi dell'anno ed anzi dalla tendenziale fruizione dell'immobile secondo le disponibilità del tempo libero di quegli senza uno schema prefissato, è finalizzata a soddisfare esigenze abitative certamente complementari, ma di rango uguale a quelle della prima casa, in quanto relative al tempo libero e quindi al soddisfacimento di interessi e passioni dell'individuo e quindi funzionali al pieno sviluppo della sua personalità;

4.2. comunque ed in via dirimente, la legge n. 431 del 1998 mira con tutta evidenza - per ragioni sistematiche e letterali, desumibili dal carattere tendenzialmente esaustivo della sua regolamentazione del settore, se non pure dai lavori preparatori e dal contesto normativo che essa è venuta a modificare - a regolamentare nella sua interezza il settore delle locazioni abitative per la sua attinenza con il bisogno primario della disponibilità di un alloggio, indispensabile per la stessa estrinsecazione della persona umana; pertanto, essa esaurisce la disciplina



di qualsiasi contratto avente ad oggetto la concessione continuativa di un immobile da destinarsi ad abitazione e le sole eccezioni sono quelle da essa stessa previste.

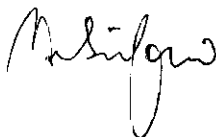
5. Il ricorso è pertanto infondato e va rigettato, con conseguente condanna del soccombente ricorrente anche alle spese del giudizio di legittimità.

P. Q. M.

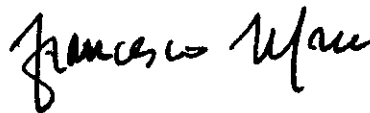
La Corte rigetta il ricorso e condanna [] al pagamento, in favore di [], delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in € 1.200,00, di cui € 200,00 per esborsi.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte suprema di cassazione, addì 10 maggio 2011.

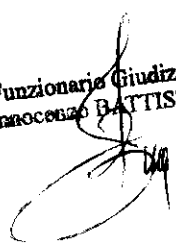
L'Estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

20 GIU. 2011

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

