

Civile Sent. Sez. 3 Num. 2752 Anno 2015

Presidente: SEGRETO ANTONIO

Relatore: CARLEO GIOVANNI

Data pubblicazione: 12/02/2015

SENTENZA

sul ricorso [REDACTED] proposto da:

[REDACTED] [REDACTED] elettivamente
domiciliata in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA
CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa
dall'avvocato MARIAGRAZIA CARUSO con studio in
CATANIA, VIA DALMAZIA 5 giusta procura speciale a
margine del ricorso;

- *ricorrente* -

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e difende giusta procura
speciale a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

nonchè contro

[REDACTED];

- *intimata* -

avverso la [REDACTED] [REDACTED] della CORTE D'APPELLO
di CATANIA, depositata il [REDACTED]

[REDACTED]
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/11/2014 dal Consigliere Dott. GIOVANNI
CARLEO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per
l'accoglimento del 2° motivo;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data [REDACTED] [REDACTED] conveniva in giudizio [REDACTED], esponendo di avere il [REDACTED] acquistato dalla [REDACTED] un appartamento in Catania, [REDACTED] che era stato promesso in vendita con atto del [REDACTED] dalla [REDACTED] a tale [REDACTED] e da quest'ultimo concesso in locazione alla predetta [REDACTED]. Aggiungeva che quest'ultima si era rifiutata di rilasciare l'immobile per cui si vedeva costretta ad adire il Tribunale di Catania per sentir dichiarare la nullità del contratto di locazione e per vedersi rilasciare l'immobile. In esito al giudizio, in cui si costituiva la [REDACTED] resistendo alla domande attrici e veniva chiamata la [REDACTED] il Tribunale adito dichiarava cessata la materia del contendere sulla domanda di rilascio, avendo la convenuta rilasciato l'immobile il [REDACTED], dava atto del passaggio in giudicato della pronuncia di risoluzione del preliminare stipulato tra [REDACTED] ed il [REDACTED] condannava la [REDACTED] al risarcimento danni in favore dell'attrice per il mancato godimento dell'immobile dal [REDACTED] al rilascio nella misura di [REDACTED] oltre interessi legali e svalutazione, rigettava la riconvenzionale formulata dalla convenuta e provvedeva al governo delle spese. Avverso tale decisione la [REDACTED] proponeva appello ed in esito al giudizio, in cui si costituiva la [REDACTED] la Corte di Appello di Catania con



sentenza depositata in data [REDACTED] respingeva l'impugnazione con condanna dell'appellante alla rifusione delle spese. Avverso la detta sentenza la soccombente [REDACTED] ha quindi proposto ricorso per cassazione articolato in cinque motivi, illustrato da memoria. Resiste l'[REDACTED] con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la prima doglianza, deducendo la violazione dell'art.39 co.2 cpc, la ricorrente lamenta che, nel giudizio di primo grado, "la difesa della convenuta aveva precisato che il giudizio tra il [REDACTED] e la [REDACTED] era pendente e che la domanda formulata in seno al detto giudizio costituiva un presupposto - una volta intervenuta l'eventuale relativa decisione di accoglimento della chiesta risoluzione - per la proposizione da parte della [REDACTED] [REDACTED] dell'azione di rilascio dell'appartamento".

Tale rilievo- così continua la ricorrente - costituiva un'eccezione sulla proponibilità della domanda in relazione alla situazione di continenza tra il giudizio di risoluzione (tra il [REDACTED] e la [REDACTED] e quello successivo (tra essa [REDACTED] e [REDACTED]), entrambi pendenti davanti al Tribunale di Catania. Da ciò, la denunciata violazione dell'art.39 co.2 cpc.

La doglianza è infondata e deve essere rigettata. All'uopo, torna utile evidenziare che entrambe le cause, così come è riconosciuto dalla stessa ricorrente, pendevano presso giudici



del medesimo Tribunale. Ora, la continenza di cause, con spostamento sulla competenza, si verifica solo quando le cause pendono dinanzi a giudici diversi, intesi come giudici appartenenti ad uffici giudiziari differenti, non essendo configurabile un rapporto di continenza tra due cause pendenti davanti allo stesso ufficio giudiziario.

Infatti, la contemporanea pendenza, davanti al medesimo giudice, da intendersi come ufficio giudiziario, di più procedimenti relativi a cause connesse non é riconducibile all'ambito di disciplina dell'art. 39 cod. proc. civ. che postula la pendenza delle cause davanti a giudici diversi, ma dà luogo all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 274 cod. proc. civ.

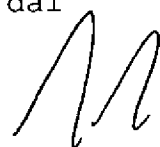
Ciò, in considerazione della mera opportunità di decidere simultaneamente le cause connesse, il che costituisce esercizio di una semplice facoltà del giudice di merito, come tale, non sindacabile in sede di legittimità, il cui mancato esercizio, essendo per l'appunto discrezionale, non comporta alcun vizio della sentenza.

Passando all'esame della seconda doglianza, svolta per violazione degli artt. 1599, 1602 e 1606 cc, va rilevato che, ad avviso della ricorrente, la Corte avrebbe errato quando ha affermato che il contratto di locazione tra il [REDACTED] e la [REDACTED] pur essendo legittimo in quanto il possessore aveva titolo a stipularlo, non poteva considerarsi opponibile al terzo acquirente e quest'ultimo non era tenuto a rispettarlo, non coincidendo la figura del locatore con quella dell'alienante. In tal modo, la Corte avrebbe interpretato



erroneamente l'art.1599 cc - il quale è invece una norma di carattere generale - limitandone l'applicabilità alla sola ipotesi di locazione conclusa direttamente dall'alienante.

La doglianza coglie nel segno e merita di essere accolta. A riguardo, occorre considerare che 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 (*ex multis*, Cass. n.9493/07). Ora, se per assumere la qualità di locatore, non è necessario che il soggetto sia proprietario o titolare di altro diritto reale sul bene locato, ben potendo il diritto sul bene da parte del locatore derivare da un accordo traslativo del godimento, come è avvenuto nella specie, essendo stato il possesso trasferito con il preliminare, il quale era ancora valido ed efficace allorchè fu stipulata la locazione (sul punto, v. Cass.n.7189/2003), deve aggiungersi che non rileva peraltro la sopravvenuta estinzione del diritto del locatore, pur con effetto retroattivo, per fatti quali il sopravvenuto accoglimento della domanda di risoluzione del preliminare da cui era derivato al locatore il suo possesso, così come è accaduto nel caso di specie. E ciò, in linea con la chiara lettera del dato normativo dell'art.1606 cc (secondo cui nei casi in cui il diritto del locatore sulla cosa locata si estingue con effetto retroattivo le locazioni concluse dal



locatore, aventi data certa, sono "mantenute") la cui disciplina mira soltanto a fissare un limite di durata della loro ulteriore efficacia. Ed invero, come ha già statuito questa Corte, "Poiché, per assumere la qualità di locatore, non è necessario essere titolare d'un diritto reale sul bene locato, bastando invece la semplice disponibilità di esso in virtù di un titolo non contrario a norme imperative e la possibilità materiale di trasferirne al conduttore la detenzione, tale qualità può appartenere al promissario acquirente dell'immobile cui ne sia stato trasferito il possesso. Con la conseguenza che - ove il diritto del locatore sulla cosa si estingua con effetto retroattivo per risoluzione del preliminare - le locazioni da lui concluse ed aventi data certa sono mantenute, purché siano fatte senza frode e non eccedano il triennio, trovando applicazione - anche in tale situazione - il disposto di cui all'art. 1606 cod. civ. (Cass.n.399/1982, Conf n.7189/2003, n. 3070/81, mass n 413637 sulla prima parte; Conf 3070/79, mass n 403143).

Ne consegue che in applicazione di questo principio la censura formulata merita di essere attesa, ritenendosi in essa assorbito ogni altro motivo di impugnazione. Il ricorso per cassazione, siccome fondato in relazione al secondo motivo, deve essere accolto e la sentenza impugnata, che ha fatto riferimento, in modo non corretto, ad una *regula iuris* diversa, deve essere cassata in relazione al motivo accolto.



Con l'ulteriore conseguenza che, occorrendo un rinnovato esame della controversia da condursi nell'osservanza del principio statuito in relazione al motivo accolto, la causa va rinviata alla Corte di Appello di Catania, in diversa composizione, che provvederà anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso, rigettato il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte di Appello di Catania, in diversa composizione, che provvederà anche in ordine al regolamento delle spese della presente fase di legittimità.

Così deciso in Roma in/camera di Consiglio in data 13.11.2014