

Sfratto per morosità – Contratto verbale - Eccezione di usucapione - Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 13708 del 19. 5. 2021.

Sfratto per morosità – eccezione di nullità del contratto per mancanza di prova scritta del contratto ed eccezione di usucapione dell'immobile locato - Corte di Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 13708 del 19 maggio 2021, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il locatore intimava al conduttore di due suoi appartamenti per omesso pagamento di alcuni canoni locatizi pattuiti con contratto verbale.

Il conduttore convenuto eccepiva la nullità del contratto (perché stipulato solo verbalmente) e, in via riconvenzionale, chiedeva dichiararsi l'intervenuta usucapione in suo favore, state il possesso ultranovennale dei beni.

Interrotto il giudizio per decesso dell'intimato, il giudizio veniva regolarmente riassunto nei confronti dei suoi eredi.

Il Tribunale adito, esclusa la sussistenza di precedenti rapporti locatizi risalenti al 1963 e al 1981 (trattandosi di circostanze nuove), affermava la nullità del contratto verbale ai sensi dell'art. 1 della legge n. 431/1998 e respingeva la domanda riconvenzionale per carenza di prove sull'interversione del possesso ex art. 1141, Il comma c.c. e la Corte d'Appello, su impugnazione di entrambe le parti, respingeva il gravame principale e quello incidentale.

Ricorrevano, quindi, per cassazione i due eredi del conduttore defunto sulla base di due motivi, in quanto la Corte territoriale, data la pacifica inesistenza del contratto locatizio, avrebbe dovuto decidere accogliendo l'eccezione preliminare d'inammissibilità del ricorso, perché erroneamente introdotto con il procedimento speciale di cui agli artt. 658 ss. c.p.c. ed, inoltre aveva mal valutato la normativa sulla valutazione delle prove e sull'interversione del possesso, ricostruendo erroneamente il fatto alla base della controversia.

Decisione. La Suprema Corte ha dichiarato inammissibili i motivi addotti a sostegno del ricorso, affermando, in ordine al primo motivo che *“i ricorrenti avrebbero dovuto specificare l'interesse giuridico e la concreta utilità processuale dell'eccezione, essendo inammissibile l'impugnazione con cui si lamenta un mero vizio del processo, senza prospettare anche le ragioni per le quali l'erronea applicazione della regola processuale abbia comportato, per essa parte, una lesione del diritto di difesa o altro pregiudizio per la decisione di merito (in tal senso cfr. Cass. sez. un. nn. 20685/2018 e 11141/2017), non potendosi esercitare un diritto al rispetto delle regole processuali in quanto tali, ma potendo agire giudizialmente solo se, in dipendenza della loro violazione, ha subito un concreto pregiudizio, che va specificamente dedotto (cosa che non è avvenuta nella specie)”* ed ha rilevato l'inammissibilità anche del secondo motivo di gravame per mancata specificità *“non essendo stata neppure individuata la norma violata e traducendosi il motivo in una censura sulla valutazione delle prove, inibita in sede di legittimità, perché di esclusiva pertinenza del giudice di merito”*.

Sfratto per morosità – Contratto verbale - Eccezione di usucapione - Corte di Cassazione, sez. V, ordinanza n. 13708 del 19. 5. 2021.