

Tribunale di Torino, 27 gennaio 2010 – Pres. Elisabetta Massa – Est. Di Capua.

**Possesso – Detenzione qualificata – Distinzione – Detenzione in forza di contratto di locazione nullo perché non registrato – Rilevanza del titolo – Effetti reali ed effetti obbligatori.**

**Locazione – Scadenza del rapporto – Rifiuto di restituzione del bene – Spoglio – Nozione.**

*La consegna di un bene immobile in forza di un contratto di locazione nullo (nella specie, non essendo stato registrato, secondo quanto previsto dall'art. 1, comma 346, Legge 30 dicembre 2004 n. 311 -c.d. finanziaria 2005-) deve ritenersi comunque idonea ad attribuire la qualità di "detentore qualificato autonomo". Invero, la posizione del "possessore" o del "detentore qualificato" non dipende dall'acquisto, rispettivamente, della proprietà (o di altro diritto reale di godimento) oppure del diritto personale di godimento, ma dal "titolo" in forza del quale il soggetto è immesso nella disponibilità esclusiva del bene, dovendosi cioè distinguere a seconda che si tratti di un contratto ad "effetti reali" (come, ad esempio, la vendita) o ad "effetti obbligatori" (come, ad esempio, la locazione). (edc) (riproduzione riservata)*

*Commette spoglio il conduttore, ancorché detentore qualificato della cosa locata, il quale alla scadenza del rapporto non solo rifiuti la restituzione, ma accampi un proprio possesso. Invece, la conclusione è opposta se il conduttore rifiuti puramente e semplicemente la restituzione, giacché in tale caso la cessazione della relazione giuridica con la cosa per effetto dell'estinzione del diritto non importa cessazione della relazione di fatto ed in altri termini la detenzione qualificata dà luogo ad un potere di fatto sulla cosa che prescinde dal titolo contrattuale (ius detentionis). (edc) (riproduzione riservata)*

Il Tribunale (omissis)  
ha pronunciato la seguente:

# IL CASO.it

## ORDINANZA

### 1. Premessa.

1.1. Con ricorso datato 30.11.2009, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Torino in data 01.12.2009, il sig. B. F. ha proposto reclamo avverso l'Ordinanza del Giudice Designato presso il Tribunale di Torino – sez. III ^ civile - Dr. Salvatore LATELLA datata 02.11.2009 (depositata in data 05.11.2009), che ha dichiarato inammissibile il ricorso datato depositato in data 16.09.2009 dal predetto sig. B. F., con cui era stata chiesta:

- in via principale, la reintegrazione nel possesso dell'appartamento di sua proprietà sito in TORINO \* n. \*, piano 5°, censito al N.C.E.U. al foglio \* n. \* sub. \*, ordinando alla sig.ra S. S. di restituire immediatamente il suddetto appartamento libero da persone e cose, perché occupato senza titolo contro la volontà del proprietario;
- in via subordinata, qualora la sig.ra S. S. avesse provveduto alla registrazione del contratto di locazione stipulato con il ricorrente, fornendone la prova, di pronunciare la risoluzione del medesimo per inadempimento della conduttrice e, conseguentemente, di ordinarne l'immediato rilascio;
- in ogni caso, la condanna di controparte al rimborso delle spese processuali.

Parte reclamante ha chiesto la revoca della predetta Ordinanza, sulla base dei motivi di cui infra.

1.2. Si è costituita in Cancelleria la parte resistente sig.ra S. S., depositando comparsa di costituzione datata 13.01.2010, chiedendo il rigetto del reclamo e la conferma dell'impugnata Ordinanza, nonché la liquidazione delle spese del procedimento di reclamo.

1.3. All'udienza fissata per l'instaurazione del contraddittorio in data 20.01.2010, sono

comparsi i difensori delle parti, insistendo per l'accoglimento delle rispettive domande.

1.4. All'esito dell'udienza, il Collegio si è riservato la pronuncia della presente Ordinanza.

2. Sull'ammissibilità del reclamo.

**IL CASO.it**

Si deve premettere che il presente reclamo risulta ammissibile, essendo stato proposto nel rispetto del termine perentorio di quindici giorni dalla comunicazione dell'Ordinanza reclamata a cura della Cancelleria, secondo quanto previsto dall'art. 669 terdecies, primo comma, c.p.c. (come sostituito dall'art. 2 D.L. n. 35/2005 convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2005).

3. Sul primo motivo di reclamo.

3.1. Con un primo motivo di reclamo, il sig. B. F. lamenta l'errore commesso dal Giudice Designato nel ritenere che la sig.ra S. S. abbia la qualità di detentore (qualificato).

Il motivo di reclamo non risulta fondato.

3.2. Invero, è pacifico in causa che nel gennaio 2008 il sig. B. F. aveva concesso in locazione alla sig.ra S. S. l'appartamento di sua proprietà sito in TORINO \* n. \*, piano 5°, censito al N.C.E.U. al foglio \* n. \* sub. \* (cfr. anche la copia del rogito notarile di acquisto e la copia del contratto di locazione prodotte dal ricorrente in primo grado, rispettivamente, sub docc. 1 e 2).

Ora, proprio in virtù del godimento concesso alla sig.ra S. S. con il predetto contratto di locazione è stata attribuita alla medesima la "detenzione qualificata autonoma", figura alla quale appartengono le ipotesi di detenzione nell'interesse proprio, ossia i casi in cui la detenzione ha titolo in un "diritto personale di godimento" del bene.

La Cassazione è infatti costante nell'attribuire la qualità di detentore qualificato autonomo al conduttore nella locazione (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 29 aprile 2002, n. 6221; Cass. civile, sez. III, 6 settembre 1995, n. 9381; Cass. civile, sez. II, 1 settembre 1994, n. 7621) così, come, del resto, ad altri titolari di diritti personali di godimento, come l'affittuario (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 29 novembre 2006, n. 25240 in Giust. civ. Mass. 2006, 11), il comodatario (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 11 gennaio 1993, n. 178; Cass. civile, sez. II, 4 giugno 1992, n. 6906), il mezzadro (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 4 luglio 2000, n. 8932 in Giust. civ. Mass. 2000, 1487) e finanche il sub-conduttore ed il sub-affittuario (cfr. in tal senso: Cass. civile, Sezioni Unite 6 novembre 1991 n. 11853 in Arch. locazioni 1992, 798).

3.3. Ciò chiarito, si deve peraltro osservare che, nel caso di specie, il predetto contratto di locazione risulta "nullo", non avendo alcuna delle due parti provveduto alla sua registrazione. Invero, com'è noto, l'art. 1, comma 346, Legge 30 dicembre 2004 n. 311 -c.d. finanziaria 2005- prevede testualmente che "i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".

Ciò nonostante, anche la consegna del bene immobile in forza di un contratto di locazione nullo deve ritenersi idonea ad attribuire la qualità di "detentore qualificato autonomo".

Invero, secondo la migliore dottrina, la consegna può rilevare sia come modo di acquisto del possesso o della detenzione sia come adempimento di un rapporto obbligatorio.

Si pensi, ad esempio, all'obbligo di consegna che grava sul venditore, nel qual caso la consegna costituisce l'esecuzione della vendita ma, a seguito della consegna, il compratore diviene "possessore" a prescindere dalla validità del contratto e dall'effetto traslativo.

Si pensi, ancora, all'obbligo di consegna che grava sul locatore, nel qual caso la consegna costituisce l'esecuzione della locazione ma, a seguito della consegna, il conduttore diviene "detentore qualificato" a prescindere dalla validità del contratto e dall'effetto traslativo.

La posizione del "possessore" o del "detentore qualificato" non dipende infatti dall'acquisto, rispettivamente, della proprietà (o di altro diritto reale di godimento) oppure del diritto personale di godimento, ma dal "titolo" in forza del quale il soggetto è immesso nella disponibilità esclusiva del bene, dovendosi cioè distinguere a seconda che si tratti di un contratto ad "effetti reali" (come, ad esempio, la vendita) o ad "effetti obbligatori" (come, ad esempio, la locazione)

**IL CASO.it**

Del resto, la stessa Cassazione ha avuto modo di affermare che, "per stabilire se in conseguenza di una convenzione (anche se nulla per difetto di requisiti di forma) con la quale un soggetto riceve da un altro il godimento di un immobile si abbia possesso idoneo all'usucapione ovvero mera detenzione, occorre fare riferimento all'elemento psicologico del soggetto stesso ed a tal fine stabilire se la convenzione sia un contratto ad effetti reali o ad

effetti obbligatori, in quanto solo nel primo caso il contratto è idoneo a determinare l'animus possidendi nell'indicato soggetto" (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 06 agosto 2004, n. 15145 in Giust. civ. Mass. 2004, 7-8).

## **IL CASO.it**

Quindi nel caso di specie, il contratto di locazione di cui è causa, sebbene affetto da nullità in quanto non registrato, è stato comunque idoneo ad attribuire alla sig.ra S. S. una "detenzione qualificata autonoma".

4. Sul secondo motivo di reclamo.

4.1. Con un secondo motivo di reclamo, il sig. B. F. lamenta l'errore commesso dal Giudice Designato nel ritenere che in diritto civile sia ravvisabile l'istituto della "inesistenza".

4.2. Il Collegio non ritiene rilevante la questione, nel senso che i rilievi svolti al paragrafo precedente ed in quello successivo sono comunque sufficienti per affermare l'infondatezza dell'azione possessoria proposta dal sig. B. F..

Invero, anche ritenendo non ravvisabile in diritto civile l'istituto dell'inesistenza, resta il fatto che, come si è detto, la consegna di un bene immobile avvenuta in forza di un contratto di locazione "nullo" è comunque idonea ad attribuire la "detenzione qualificata", secondo quanto si è detto in precedenza.

Inoltre, come si dirà al paragrafo seguente, nel caso di specie deve escludersi che la sig.ra S. S. abbia commesso uno "spoglio" ai danni dell'attuale reclamante.

4.3. Per completezza, può aggiungersi che, secondo una pronuncia di merito "la registrazione del contratto di locazione imposta dall'art. 1, comma 346, l. 30 dicembre 2004 n. 311 (c.d. finanziaria 2005) non costituisce requisito di validità del contratto, bensì mera 'condicio iuris' di efficacia dello stesso, che può intervenire ed avverarsi in momento successivo alla conclusione del negozio, inducendo l'efficacia di esso con effetto 'ex tunc' ai sensi dell'art. 1360, comma 1, c.c. (fattispecie nella quale - a fronte dell'omessa registrazione del contratto - il giudicante ha negato la convalida dello sfratto per morosità)" (cfr. in tal senso: Tribunale Modena, sez. II, 12 giugno 2006 in Arch. locazioni 2007, 1 62).

5. Sul terzo motivo di reclamo.

5.1. Con un terzo motivo di reclamo, il sig. B. F. lamenta l'errore commesso dal Giudice Designato nel ritenere insussistente lo spoglio da parte della sig.ra S. S..

5.2. Il motivo di reclamo non risulta fondato.

Invero, deve condividersi l'orientamento espresso, in motivazione, dalla Cassazione con la Sentenza 29 maggio 2003 n. 8628, secondo cui:

- la locazione della cosa da parte del possessore non comporta perdita del possesso, bensì trasformazione di esso in mediato o indiretto nel senso che il potere, invece di essere esercitato personalmente, lo è a mezzo del conduttore;
- la lesione del possesso mediato, che provenga dal conduttore, può concretare spoglio se ne impedisca l'esplicazione;
- così, commette spoglio il conduttore, ancorché detentore qualificato della cosa locata, il quale alla scadenza del rapporto non solo rifiuti la restituzione, ma accampi un proprio possesso (cfr. in tal senso anche: Cass. 21.5.1992, n. 6134; Cass. 13.11.1970, n. 2390; Cass. 17.7.1969, n. 2657);
- invece, la conclusione è opposta se il conduttore rifiuti puramente e semplicemente la restituzione (cfr. in tal senso anche: Cass. 29.3.1995, n. 3700; Cass. 30.3.1987, n. 3041), giacché in tale caso la cessazione della relazione giuridica con la cosa per effetto dell'estinzione del diritto non importa cessazione della relazione di fatto ed in altri termini la detenzione qualificata dà luogo ad un potere di fatto sulla cosa che prescinde dal titolo contrattuale (ius detentionis);
- nella controversia relativa all'adempimento delle obbligazioni del conduttore non viene in discussione lo ius detentionis, bensì lo ius detinendi, collegato al titolo contrattuale da cui trae origine, e l'atteggiamento omissivo del conduttore, il quale rifiuti la restituzione della cosa, ove non sia accompagnato dalla manifestazione della volontà di instaurare una relazione possessoria nuova, non comporta immutazione di quella preesistente e non rileva ai fini della tutela possessoria;
- l'azione di spoglio va tenuta distinta dalle azioni del locatore aventi natura personale, dirette a finalità recuperatorie come effetto del venire meno del titolo dell'altrui detenzione collegato ad un rapporto esauritosi nella funzione;
- il regime possessorio non mira a rafforzare l'obbligazione o a renderla insensibile alle vicende che la interessano; esso risponde ad esigenze di ordine pubblico, in quanto diretto

## **IL CASO.it**

ad evitare che i cittadini si facciano ragione da se medesimi (ne cives ad arma ruant) ed ha riguardo alle situazioni di fatto, indipendentemente dal titolo giuridico sul quale si fondano, e dai diritti che l'autore dello spoglio vanta sulla cosa.

## **IL CASO.it**

Nel caso di specie, la sig.ra S. S. si è rifiutata di restituire l'appartamento al legittimo proprietario sig. B. F. puramente e semplicemente, senza accampare un proprio possesso e, dunque, non essendo cessata la relazione di fatto con il bene immobile in questione, non ha commesso alcuno "spoglio".

6. Sul quarto motivo di reclamo.

6.1. Con un quarto motivo di reclamo, il sig. B. F. ritiene non condivisibile la condanna al rimborso delle spese processuali disposta con l'Ordinanza impugnata.

6.2. Il motivo di reclamo risulta parzialmente fondato.

Invero, nel caso di specie si ravviano le "gravi ed eccezionali ragioni" richieste dall'art. 92, 2° comma, c.p.c. (come modificato dalla Legge n. 69/2009), per addivenire quanto meno ad una compensazione parziale delle spese processuali tra le parti.

In primo luogo, infatti, si deve osservare che il sig. B. F. subisce da anni l'occupazione dell'alloggio di sua proprietà, in forza di un contratto di locazione nullo; ora, il diritto di proprietà riceve una particolare tutela dall'art. 42 della nostra Costituzione, di cui si deve tener conto.

In secondo luogo, si deve censurare la condotta della sig.ra S. S. che, pur essendo conscia di occupare l'alloggio di proprietà del sig. B. F. in forza di un titolo nullo, ha rifiutato la proposta transativa di liberare l'immobile entro 30 giorni avanzata dal difensore del predetto all'udienza in data 30.10.2009.

In terzo luogo, si deve anche tener conto della particolare complessità degli istituti giuridici trattati.

Pertanto, a parziale modifica dell'Ordinanza reclamata, il sig. B. F. dev'essere dichiarato tenuto e condannato al rimborso del 50% delle spese processuali del procedimento di primo grado in favore della controparte, mentre il restante 50% dev'essere compensato tra le parti.

7. Sulle spese processuali del presente procedimento di reclamo.

Per le medesime ragioni esposte poc'anzi, il sig. B. F. dev'essere dichiarato tenuto e condannato al rimborso del 50% delle spese processuali del presente procedimento di reclamo in favore della controparte, mentre il restante 50% dev'essere compensato tra le parti.

P.Q.M.

in parziale accoglimento del reclamo proposto dal sig. B. F. con ricorso datato 30.11.2009, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Torino in data 01.12.2009:

### **A M O D I F I C A**

dell'Ordinanza del Giudice Designato del Tribunale di Torino – sez. III ^ civile - Dr. Salvatore LATELLA datata 02.11.2009 (depositata in data 05.11.2009), dichiara tenuto e condanna il sig. B. F. al rimborso del 50% delle spese processuali del procedimento di primo grado iscritto al n. 26572/09 R.G. in favore della sig.ra S. S., liquidate in complessivi Euro 1.500,00= per diritti ed onorari e, così, a pagare la somma di Euro 750,00=, oltre al 12,5% su diritti ed onorari a titolo di rimborso forfetario ai sensi dell'art. 14 Tariffa Forense ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

### **D I C H I A R A**

tenuto e condanna il sig. B. F. al rimborso del 50% delle spese processuali del presente procedimento di reclamo iscritto al n. 34821/09 R.G. in favore della sig.ra S. S., liquidate in complessivi Euro 1.000,00= per diritti ed onorari e, così, a pagare la somma di Euro 500,00=, oltre al 12,5% su diritti ed onorari a titolo di rimborso forfetario ai sensi dell'art. 14 Tariffa Forense ed oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge.

### **M A N D A**

alla propria Cancelleria di comunicare la presente Ordinanza alle parti.

Così deciso nella Camera di Consiglio del Tribunale di Torino, in data 20 gennaio 2010.

Depositata in data 27 gennaio 2010