

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CHIARINI Maria Margherita - Presidente

Dott. SCODITTI Enrico - Consigliere

Dott. ROSSETTI Marco - rel. Consigliere

Dott. POSITANO Gabriele - Consigliere

Dott. GUIZZI Stefano Giaime - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 15848-2015 proposto da:

(OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)

- ricorrenti -

contro

(OMISSIS) SPA (OMISSIS), in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dall'avvocato (OMISSIS) giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 236/2014 della CORTE D'APPELLO di SALERNO, depositata il 29/04/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25/05/2017 dal Consigliere Dott. MARCO ROSSETTI.

FATTI DI CAUSA

1. Gli odierni ricorrenti nel 2005 convennero in giudizio dinanzi al Tribunale di Salerno la (OMISSIS) s.p.a., esponendo:

(-) di avere occupato "pacificamente e in buona fede" nove appartamenti di proprietà dell'ente convenuto;

(-) di avere diritto, in quanto dipendenti dell'ente (OMISSIS), all'assegnazione degli immobili di proprietà dell'ente;

(-) di avere pagato "somme di danaro" a titolo di canoni di locazione, e di avere eseguito vari lavori di ristrutturazione.

Sulla base di questi fatti chiesero - secondo quanto si legge nel ricorso - al Tribunale di accertare l'avvenuta stipula con l'ente convenuto di altrettanti contratti di locazione per facta concludentia (secondo quanto si legge nella sentenza impugnata, tuttavia, gli odierni ricorrenti avrebbero domandato in primo grado la condanna dell'ente (OMISSIS) "alla stipula di regolari contratti di locazione, in quanto dipendenti postali").

2. Con sentenza 22.9.2006 n. 2882 il Tribunale di Salerno rigetto' la domanda, ritenendo che l'occupazione fu abusiva, se non addirittura penalmente illecita; ed escludendo che l'Ente (OMISSIS) vi avesse tacitamente assentito, ovvero avesse stipulato alcuna locazione con un comportamento concludente.

3. La sentenza venne appellata dai soccombenti.

La Corte d'appello di Salerno, con sentenza 29 aprile 2014 n. 236, rigetto' il gravame.

La Corte d'appello reputo' nuova la domanda di accertamento dell'esistenza di un contratto di fatto; e comunque osservo' che nessun contratto di fatto poteva ritenersi validamente stipulato, per difetto della prova di una volonta' in tal senso dell'ente (OMISSIS).

4. La sentenza d'appello e' stata impugnata per cassazione dalle parti soccombenti, con ricorso fondato su un solo motivo, ma contenente piu' censure.

Ha resistito con controricorso la (OMISSIS) S.p.A..

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il motivo unico di ricorso.

1.1. Con l'unico motivo di ricorso i ricorrenti sostengono che la sentenza impugnata sarebbe affetta da un vizio di violazione di legge, ai sensi dell'articolo 360 c.p.c., n. 3. E' denunciata, in particolare, la violazione dell'articolo 1571 c.c. e della L. 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 13.

1.2. Il motivo, anche se formalmente unitario, contiene due censure. Con una prima censura i ricorrenti lamentano che la Corte d'appello avrebbe erroneamente ritenuto "nuova" la loro domanda di accertamento della costituzione d'un rapporto di locazione di fatto.

1.2.1. Questa prima censura e' inammissibile per mancanza di decisivita'.

Infatti, come si dira' tra breve, la Corte d'appello, esaminando il secondo motivo di gravame, ha accertato in punto di fatto che (OMISSIS) s.p.a. non ha mai manifestato alcuna tacita volonta' di concedere l'immobile in locazione agli occupanti abusivi, odierni ricorrenti.

Tale statuizione, non validamente censurata, passera' dunque in giudicato: con la conseguenza che, anche a volere ritenere erronea la pronuncia che ha ritenuto "nuova" la domanda di accertamento, l'esame nel merito di essa, da parte del giudice di rinvio, non potrebbe condurre ad alcun risultato favorevole per gli odierni ricorrenti.

1.3. Con una seconda censura i ricorrenti lamentano che la Corte d'appello avrebbe erroneamente ritenuto non sussistente la tacita volonta' della (OMISSIS) di stipulare con essi un contratto di locazione per facta concludentia.

1.3.1. Questa seconda censura e' manifestamente inammissibile, in quanto chiede di sottoporre a revisione gli elementi di fatto in base ai quali la Corte d'appello ha escluso l'avvenuta costituzione di un rapporto contrattuale di fatto (ovvero la natura abusiva dell'occupazione, l'esistenza d'una denuncia penale contro gli occupanti abusivi, l'irrilevanza di per se' del solo fatto di avere accettato il canone versato unilateralmente dagli occupanti).

La censura, in definitiva, domanda una nuova valutazione del fatto, la quale non e' pero' consentita in sede di legittimita'.

Non sara' superfluo aggiungere, in ogni caso, che la stipula o la rinnovazione tacita d'un contratto di locazione "non puo' desumersi dal fatto della permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata oltre la scadenza del termine, ne' dal pagamento e dall'accettazione dei canoni e neppure dal ritardo con il quale sia stata promossa l'azione di rilascio, occorrendo che questi fatti siano qualificati da altri elementi idonei a far ritenere in modo non equivoco la volonta' delle parti di mantenere in vita il rapporto locativo con rinuncia tacita, da parte del locatore, agli effetti prodotti dalla scadenza del contratto" (Sez. 3, Sentenza n. 22234 del 20/10/2014).

2. Le spese.

2.1. Le spese del presente grado di giudizio vanno poste a carico dei ricorrenti, ai sensi dell'articolo 385 c.p.c., comma 1, e sono liquidate nel dispositivo.

2.2. Il rigetto del ricorso costituisce il presupposto, del quale si da' atto con la presente sentenza, per il pagamento a carico delle parti ricorrenti di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1 quater, (nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 17).

P.Q.M.

la Corte di cassazione:

(-) dichiara inammissibile il ricorso;

(-) condanna (OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)

(-) da' atto che sussistono i presupposti previsti dal Decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 2002, n. 115, articolo 13, comma 1 quater, per il versamento da parte di (OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)