

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.1. V.L. chiese alla sezione distaccata di *omissis* del Tribunale di *omissis* di dichiarare risolto o cessato il contratto di locazione intercorso con G.C. e relativo ad unità immobiliare in *omissis* 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 della L. n. 431 del 1998, art. 2: ed il giudice adito accolse tale eccezione, tanto da individuare la prima scadenza nel 30.4.08 e da rigettare la domanda della V..

1.2. Nella qualità di avente causa di quest'ultima propose appello R.P.F., basandosi su quattro motivi; e, resistendo il G., la Corte di Appello di *omissis*, 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 R., affidandosi ad un unico motivo; resiste con controricorso il G.; ed alla pubblica udienza del 10.5.11, prodotta dal R. 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 *omissis* locati a scopo turistico e di vacanza, non rientranti tra quelli indicati nella L.R. *omissis* 15 aprile 1985, n. 31, artt. 18 bis e segg. come modificate ed integrate dalla Legge Regione Piemonte n. 22 del 30/09/2002, non sono soggetti alla normativa di cui alla L. 9 dicembre 1998, n. 431, artt. 1, 2, 3, 4, 4 bis e 13, 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 dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, artt. 2 e 1 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 L. n. 431 del 1998 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 regola 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 specificate, ma riferibile, stando agli atti, ad una "seconda casa") come caratterizzante un ulteriore genere di locazione abitativa, sottratto sia alla disciplina generale della L. n. 431 del 1998, sia a quelle speciali od alle eccezioni da questa stessa contemplate (al suo art. 1, comma 2, per la natura dell'immobile o per la finalità esclusivamente turistica, ovvero ai suoi artt. 1, commi 3 e 5, 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 L. 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 R.P.F. al pagamento, in favore di G.C., delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 1.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi.