

Contributo integrativo  
D. TR. (2017)



**ORIGINALE**

- 1141/2015  
Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Simulazione  
contratto di  
locazione -  
accertamento  
presuntivo

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 9623/2012

Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente - Cron. *MG1*  
Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Consigliere - Rep. *C.1.*  
Dott. ANGELO SPIRITO - Consigliere - Ud. 04/11/2014  
Dott. DANILO SESTINI - Rel. Consigliere - PU  
Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 9623-2012 proposto da:

SGARIGLIA RAFFAELE, FANTUZI MARIA PIA, SGARIGLIA  
PARIDE, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA BENACO  
5, presso lo studio dell'avvocato MARIA CHIARA  
MORABITO, rappresentati e difesi dall'avvocato PAOLO  
PARISELLA, giusta procura a margine del ricorso;

- *ricorrenti* -

2014

2237

*contro*

EUROSCARPA srl, in persona del legale rappresentante  
pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA XX  
SETTEMBRE, 1, presso lo studio dell'avvocato PAOLO

VITALI, rappresentata e difesa dall'avvocato BRUNELLA  
ORSINI, giusta procura a margine del controricorso;  
LETI FAUSTO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
BENACO 5, presso lo studio dell'avvocato GUIDO GIOSIA  
BERNARDI, che lo rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato DEMETRIO VALENTINI, giusta delega a  
margine del controricorso;

- *controricorrenti* -

**e contro**

FANTUZI MARIO, AMAOLO ADELE;

- *intimati* -

Nonchè da:

ELIPSO FINANCE S.r.l. e per essa PRELIOS CREDIT  
SERVICING S.p.A. già PIRELLI RE CREDIT SERVICING  
S.p.A., elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA  
ADRIANA 15, presso l'avvocato ALBERIGO PANINI,  
rappresentata e difesa dall'avvocato VILLEADO CRAIA,  
giusta procura in calce al controricorso e ricorso  
incidentale condizionato;

- *interveniante con controricorso e ricorso*

*incidentale condizionato* -

avverso la sentenza n. 689/2011 della CORTE D'APPELLO  
di ANCONA, depositata il 12/09/2011;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 04/11/2014 dal Consigliere Dott. DANILO  
SESTINI;

udito l'Avvocato PAOLO VITALI per delega dell'Avvocato  
BRUNELLA ORSINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. CARMELO SGROI, che ha così concluso:  
riunione dei ricorsi, rigetto del ricorso principale,  
assorbito il ricorso incidentale condizionato.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La società Euroscarpa s.r.l. convenne in giudizio Mario e Maria Pia Fantuzzi nonché Raffaele e Paride Sgariglia, dichiarandosi creditrice dei primi tre e chiedendo la revoca ex art. 2901 c.c. o, in subordine, la dichiarazione di nullità per simulazione assoluta del contratto -stipulato in data 24.2.96- con cui i coniugi Maria Pia Fantuzzi e Raffaele Sgariglia (in qualità di nudi proprietari) e i coniugi Mario Fantuzzi e Adele Amaolo (in qualità di usufruttuari) avevano concesso in locazione a Paride Sgariglia (figlio dei primi due e nipote degli altri) un immobile sito in Sant'Elpidio a Mare, per la durata di quaranta anni e per un canone -ritenuto irrisorio- che veniva attestato pagato anticipatamente per l'intera durata del rapporto.

Nel giudizio spiegaronο interventi adesivi autonomi la Banca Nazionale dell'Agricoltura e Fausto Leti .

Costituitisi in giudizio tutti i convenuti ed integrato il contraddittorio nei confronti della Amaolo, il Tribunale di Fermo accolse la domanda di simulazione assoluta.

La sentenza è stata confermata dalla Corte di Appello di Ancona.

Ricorrono per cassazione Maria Pia Fantuzzi e Raffaele e Paride Sgariglia, affidandosi a due motivi; resistono, a mezzo di distinti

controricorsi, la Euroscarpa s.r.l., Fausto Leti e la Prelios Credit Servicing s.pa. (nella veste di mandataria della Elipso Finance s.r.l., acquirente dei crediti "in sofferenza o incaglio" della Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a., incorporante per fusione la Banca Nazionale dell'Agricoltura) la quale propone ricorso incidentale condizionato.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Entrambi i motivi del ricorso principale prospettano il vizio di "omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia", individuato nella "esistenza di presunzioni gravi, precise e concordanti circa la simulazione assoluta del contratto" (primo motivo) e nella "esclusione che gli elementi indiziari raccolti costituissero prova di simulazione relativa del contratto anziché assoluta" (secondo motivo): i ricorrenti si dolgono che la Corte abbia ritenuto integrata un'ipotesi di simulazione assoluta del contratto di locazione quando, invece, gli elementi indiziari emersi avrebbero potuto -tutt'al più- orientare nel senso di una simulazione relativa (limitatamente all'entità del canone).

2. I motivi sono infondati in quanto censurano un apprezzamento presuntivo che appare più che congruamente motivato e che, come tale, si sottrae -proprio alla luce dei principi giurisprudenziali richiamati dagli stessi

ricorrenti- al sindacato in sede legittimità (cfr. Cass. n. 28224/2008).

3. Il ricorso incidentale condizionato della Elipso Finance (volto ad accertare che, in ipotesi, ricorrerebbero le condizioni per accogliere la domanda revocatoria) risulta conseguentemente assorbito.

4. Le spese di lite seguono la soccombenza.

5. P.Q.M.

la Corte, decidendo sui ricorsi riuniti, rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito l'incidentale; condanna i ricorrenti principali a rifondere ai controricorrenti le spese di lite, liquidate in euro 5.200,00 (di cui euro 200,00 per esborsi) in favore della Euroscarpa s.r.l. e in euro 3.200,00 (di cui euro 200,00 per esborsi) in favore di ciascuno degli altri controricorrenti, il tutto oltre rimborso spese forfettarie e accessori di legge.

Roma, 4.11.2014

Il Consigliere est.

*Sevito Ferliti*

Il Presidente

*De S. Du*

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

*[Signature]*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi

22 GEN. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

*[Signature]*