



LOCAZIONE DI COSE - RECESSO DEL CONDUTTORE.

CASS CIV. SEZ. III, 17 GENNAIO 2012, N. 549.

Ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, a norma dell' art. 27, ottavo comma, della legge 27 luglio 1978 n. 392, è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, ne' di darne la prova perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore.

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE Francesco	- Presidente -
Dott. FILADORO Camillo	- rel. Consigliere -
Dott. TRAVAGLINO Giacomo	- Consigliere -
Dott. ARMANO Uliana	- Consigliere -
Dott. CARLUCCIO Giuseppa	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 27215/2009 proposto da:

NICO' SRL IN LIQUIDAZIONE (OMISSIS), in persona del suo liquidatore legalmente rappresentante prò tempore signor B. N., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA UDINE 6, presso lo studio dell'avvocato LUCERI GIORGIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ZAMBELLI MARCO giusta delega in atti;
- ricorrente -

contro

P.G. (OMISSIS), G.A. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA MAZZINI 27, presso lo studio dell'avvocato DI GIOIA GIOVAN CANDIDO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato RONZONI ALBERTO giusta delega in atti;
- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 843/2009 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA,
depositata il 28/09/2009; R.G.N. 170/2009;



udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/11/2011 dal Consigliere Dott. CAMILLO FILADORO;
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FINOCCHI GHERSI Renato, che ha concluso per rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza 28 settembre 2009 la Corte di appello di Brescia ha confermato la decisione del Tribunale di Bergamo che aveva rigettato la opposizione a decreto ingiuntivo relativo a canoni di locazione di immobile ad uso commerciale in Bergamo per i mesi da settembre a dicembre 2007, proposta dall'ex conduttrice società Nicò s.r.l.

ritenendo che questa non avesse comunicato con precisione la sopravvenienza di gravi motivi di recesso.

Avverso tale decisione ha proposto ricorso per cassazione la Nicò s.r.l. con cinque motivi. Resistono con controricorso G.A. e P.G..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo si deduce violazione dell'art. 1292 c.c., per avere la Corte di appello rigettato la eccezione di carenza di legittimazione attiva di uno solo dei comproprietari dell'immobile, G.A., nonostante non risultasse il titolo fondante la solidarietà nel lato del credito.

Il motivo è infondato.

La giurisprudenza di questa Corte, dalla quale il Collegio non ha motivo di discostarsi, ha affermato che: "Nelle vicende del rapporto di locazione, l'eventuale pluralità di locatori integra una parte unica, al cui interno i diversi interessi vengono regolati secondo i criteri che presiedono alla disciplina della comunione; sugli immobili oggetto di comunione concorrono, quindi, in difetto di prova contraria, pari poteri gestori da parte di tutti i comproprietari in virtù della presunzione che ognuno di essi operi con il consenso degli altri o quanto meno della maggioranza dei partecipanti alla comunione" (Cass. 18 luglio 2008 n. 19929).

Nello stesso senso: "Qualora in un contratto di locazione la parte locatrice sia costituita da più locatori, ciascuno di essi è tenuto, dal lato passivo, nei confronti del conduttore alla medesima prestazione, così come, dal lato attivo, ognuno degli stessi può agire nei riguardi del locatario per l'adempimento delle sue obbligazioni, applicandosi in proposito la disciplina della solidarietà di cui all'art. 1292 c.c., che non determina, tuttavia, la nascita di un rapporto unico ed inscindibile e non dà luogo, perciò, a litisconsorzio necessario tra i diversi obbligati o creditori" (Cass. 22 giugno 2009 n. 14530). Il secondo motivo concerne la violazione e falsa applicazione delle norme di cui al L. n. 392 del 1978, artt. 28 e 29, per avere la Corte di appello ritenuto inammissibile la rinuncia del conduttore alla tacita



rinnovazione del contratto e per avere perciò ritenuto la tacita rinnovazione del contratto di locazione nonostante, la rinuncia del conduttore.

Il terzo motivo riguarda la violazione e falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 27, per avere la Corte territoriale ritenuto insufficientemente dedotti i gravi motivi posti a fondamento della comunicazione di recesso. Con il quarto motivo si denuncia il vizio di insufficiente motivazione, nonché la falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 28, per avere la Corte omissa di considerare il fatto che la unica disdetta intimata risaliva nei suoi effetti alla intimazione comunicata in data 20 febbraio 2007 e perciò alla data del 30 settembre 2007, prima scadenza naturale del contratto.

Il secondo, terzo e quarto motivo possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi tra di loro. Gli stessi sono privi di fondamento.

La Corte territoriale ha premesso che la comunicazione di recesso era stata formulata dalla società conduttrice con lettera del 16 maggio 2007 e che tale comunicazione era inidonea a legittimare il recesso per la data del 31 agosto 2007, essendosi il contratto rinnovato fino al 31 agosto 2012.

Correttamente i giudici di appello hanno sottolineato che la L. n. 392 del 1978, art. 28, (prevedendo la disdetta comunicata almeno dodici mesi prima della scadenza) prende in considerazione l'interesse di entrambe le parti per la prosecuzione del contratto, aggiungendo che la possibilità per il conduttore di recedere anticipatamente dal contratto in corso deve essere prevista, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 27, commi penultimo ed ultimo, da apposita clausola ovvero giustificata, da gravi motivi.

Richiamando la giurisprudenza di questa Corte, i giudici di appello hanno ricordato che il conduttore ha l'onere di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 27, u.c..

Su tali motivi indicati nella dichiarazione, infatti, e non su altri, deve essere valutata la legittimità del recesso.

La decisione impugnata non si pone in contrasto con altre decisioni di questa stessa Corte, secondo le quali la prova della sussistenza del grave motivo deve essere fornita dal conduttore in giudizio solo nel caso di contestazione del locatore: "Ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, a norma della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27, comma 8, è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, nel di darne la prova perchè queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore" (Cass. 12 novembre 2003 n. 17042, 20 marzo 2006 n. 6095).

Poichè si tratta di recesso "titolato" lo stesso non può prescindere dalla specificazione dei motivi, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul punto fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (Cass. 29 marzo 2006 n.7241).



Nel caso di specie la Nicò non aveva indicato nella sua comunicazione i motivi del recesso, avendo fatto generico riferimento all'andamento del mercato in una con le sopravvenienze di segno negativo avveratesi nel periodo.

Preso atto di ciò, i giudici di appello hanno rilevato che le successive specificazioni indicate dalla stessa appellante non potevano essere prese in considerazione in quanto del tutto estranee alla comunicazione essendo state formulate per la prima volta nel corso del giudizio.

Il giudizio di genericità della indicazione dei gravi motivi costituisce indubbiamente una valutazione di merito, logicamente motivata, che sfugge a qualsiasi censura in questa sede di legittimità.

Il quinto motivo riguarda anche esso vizi della motivazione, per avere la Corte omesso di pronunciare sopra il motivo di impugnazione con cui era stata censurata la mancata assunzione di prova orale dedotta da Nicò per dimostrare la detenzione ed il possesso dell'immobile da parte di altri locatori prima della data del 30 novembre e per non avere la stessa Corte territoriale motivato il diniego di assunzione di prova orale dedotta da Nicò. Correttamente i giudici di appello hanno osservato che ai fini del presente giudizio, che ha per oggetto il pagamento dei canoni sino al settembre 2007, costituiva circostanza del tutto irrilevante il fatto che i proprietari avessero ripreso il possesso dell'immobile a far tempo dal 27 novembre 2008.

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato, con la condanna della ricorrente al pagamento delle spese liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento delle spese che liquida in Euro 1.200, 00 (milleduecento/00) di cui Euro 200,00 (duecento/00) per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 25 novembre 2011.

Depositato in Cancelleria il 17 gennaio 2012