

F. N. uq.
ACR

24266 - 20

ORIGINALE



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE**

Oggetto

**LOCAZIONE
ABITATIVA**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ULIANA ARMANO - Presidente
- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Rel. Consigliere -
- Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
- Dott. PAOLO PORRECA - Consigliere -

**R.G.N. 21359/
2017**
Cron. 24266
Rep.
Ud. 30/06/2020
CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 21359-2017 proposto da:

GRAZIELLA, RICCARDO, elettivamente
domiciliati in ROMA, presso lo studio
dell'avvocato che li rappresenta e difende
unitamente all'avvocato ;

- ricorrenti -

contro

IGI, MATILDE, elettivamente domiciliati in
ROMA, presso lo studio dell'avvocato)
che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 88/2017 della CORTE D'APPELLO di
GENOVA, depositata il 10/02/2017;

2020
625

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/06/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Genova, con d.i. n. 45 del 2013, ingiunse a Riccardo e a Graziella il pagamento, in favore di Luigi e Matilde della somma di euro 22.229,90 per canoni, oneri accessori e spese di registrazione al 31/12/2012, oltre interessi e spese, in forza del contratto con cui, in data 27/1/2011, Luigi e Matilde avevano concesso in locazione agli ingiunti, ad uso abitativo, l'immobile sito in Genova, per la durata di anni 3+2.

Riccardo e Graziella proposero opposizione nei confronti di tale decreto, sostenendo che il contratto di locazione si sarebbe risolto, essendo intervenuto recesso per gravi motivi, ai sensi della clausola n. 2 del contratto, alla data del 31/7/2012.

I predetti rappresentarono di aver, infatti, inviato una raccomandata, in data 7 febbraio 2012, con cui avevano comunicato ai locatori la necessità di disdire anticipatamente il contratto di locazione per motivi di lavoro e che solo con raccomandata del 2 maggio 2012 Luigi aveva contestato l'efficacia della disdetta.

Parte conduttrice restituì le chiavi dell'immobile con lettera del 10 dicembre 2012 e parte locatrice le accettò formulando però, con lettera del 14 dicembre 2012, riserva sulla valida cessazione del rapporto.

Il Tribunale adito, «quanto al recesso per gravi motivi, consentito al conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali (nella specie l'art. 2 del contratto) in forza del secondo comma del citato articolo [art. 4 della legge n. 392 del 1978]», osservò che «anche volendo configurare la disdetta comunicata dal con lettera del 7.2.212 come recesso ex lege, a fronte della contestazione» della parte

locatrice, la parte conduttrice non aveva provato la sussistenza del motivo in esso indicato.

Rilevato che la cessazione del rapporto di lavoro del con la ditta S.p.a. era avvenuta quasi due anni prima della stipula del contratto di locazione, che anche l'altra attività imprenditoriale iniziata dal predetto dopo la cessazione di quella alle dipendenze di S.p.a. era ormai terminata al momento della stipula del contratto di locazione e che il era in pensione da sette mesi, quel Tribunale adito, con sentenza n. 1166/2015 del 10 aprile 2015, ritenne l'illegittimità del recesso esercitato dai conduttori e li condannò al pagamento dell'importo di euro 22.228,80; in accoglimento della domanda riconvenzionale condannò i locatori alla restituzione della somma di euro 4.033,35 versata a titolo di deposito cauzionale, come attestato dalla clausola n. 10 del contratto.

Il primo Giudice rilevò che i conduttori avevano rilasciato l'immobile nel dicembre 2012, che i locatori non avevano proposto domanda per l'attribuzione del deposito cauzionale e che, in ogni caso, questi ultimi non avevano provato che al momento del rilascio il bene presentasse i danni lamentati con la memoria di costituzione in giudizio.

Il Tribunale effettuò, quindi, la compensazione tra quanto dovuto dai conduttori (euro 22.228,80) e quanto dovuto dai locatori (euro 4.033,35 a titolo di cauzione ed euro 2.016,67 corrisposti dai conduttori il 13 dicembre 2012 quale acconto sul dovuto); compensò per due terzi le spese di lite e condannò i conduttori a corrisponderne il residuo terzo.

Avverso tale sentenza proposero appello i conduttori, sostenendo che il primo giudice avrebbe dovuto considerare provati i gravi motivi di lavoro posti a base della disdetta comunicata ai locatori; rappresentarono di aver condotto in locazione l'immobile *de quo* fin dal 1980, con successivi contratti, di cui l'ultimo stipulato in data 1° gennaio 2011; evidenziarono che: il era stato dirigente di



S.p.a. fino al 2009; questi aveva poi costituito con la moglie, nel luglio 2010, una società per consulenze aziendali; stante la grave crisi economica, tale società, dopo il giugno 2011, era rimasta inattiva; da luglio 2011 il predetto era in pensione; il reddito da pensione (euro 3000 mensili) non gli consentiva di pagare il fitto (circa euro 2000 mensili); sussistevano i gravi motivi per la disdetta, stante la mutata situazione economica del nucleo familiare. Gli appellanti osservarono pure che i locatori non avevano dato tempestivo riscontro alla disdetta del 7 febbraio 2012, rispondendo solo tre mesi dopo con lettera del 2 maggio 2012 e senza peraltro effettuare una precisa contestazione dei motivi a base della disdetta, sicché essi avevano comunque provato la sussistenza dei gravi motivi a causa della mancata tempestiva e puntuale contestazione della controparte. Gli appellanti rilevarono, altresì, che era documentalmente provato che essi, sin dal gennaio 2012, avevano manifestato l'intenzione di lasciare l'appartamento ed anche la disponibilità a consegnare le chiavi, e che, conseguentemente, nulla era dovuto a titolo di indennità di occupazione successivamente alla data del 31 luglio 2012, ovvero trascorsi sei mesi dalla data di invio della disdetta.

Si costituirono in giudizio i locatori chiedendo il rigetto dell'appello e proponendo, a loro volta, appello incidentale, in relazione a questioni che ormai non rilevano in questa sede.

La Corte di appello di Genova, con sentenza n. 88/2017, pubblicata il 10 febbraio 2017, rigettò l'appello principale, in parziale accoglimento dell'appello incidentale, dichiarò compensate tra le parti le spese dei due gradi del giudizio di merito nella misura di un terzo e condannò gli appellanti al pagamento, in favore degli appellati, dei restanti due terzi delle dette spese.

Avverso la sentenza della Corte di merito Riccardo e Graziella hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo.

Hanno resistito con controricorso Luigi e Matilde

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo, rubricato «*Ex art. 360 n. 3 c.p.c. Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 4, comma 2 l. 27/7/1978, n. 392*», i ricorrenti deducono che la Corte di merito avrebbe omesso di valutare, ritenendole irrilevanti, la tardività e la genericità della contestazione dei motivi di recesso formulata dai locatori con lettera del 2 maggio 2012. Ad avviso dei ricorrenti, invece, in difetto di tempestività e precisione, la contestazione della parte locatrice è *tamquam non esset* e il recesso della parte conduttrice rimane efficace; in tal senso avrebbe dovuto pronunciarsi la Corte territoriale nella specie.

1.1. Il motivo è fondato.

L'ultimo comma dell'art. 4 (in relazione a locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione) e l'ultimo comma dell'art. 27 (in relazione a locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione) della legge 27 luglio 1978 n. 392 dispongono (con previsione avente il medesimo tenore letterale), che «*indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata*».

Come questa Corte ha già avuto modo di osservare (Cass. 5/02/1996, n. 954), fatta eccezione del recesso convenzionalmente stipulato con il contratto di locazione, la normativa richiamata è di derivazione diretta dal recesso unilaterale disciplinato dall'art. 1373 cod. civ. ed inquadra il recesso unilaterale non convenzionalmente convenuto come deroga eccezionale al principio secondo il quale tale rapporto può essere sciolto solo per concorde volontà delle parti.

Condizioni di questa deroga sono: la presenza di gravi motivi che investano la posizione del conduttore e il preavviso anteriore di sei mesi.

L'atto di recesso del conduttore, anche se condizionato da una giustificazione obbiettiva, produce l'effetto di sciogliere il rapporto di locazione attraverso il meccanismo proprio degli atti unilaterali descritto dall'art. 1334 cod. civ. (Cass. 7/04/2015, n. 6895). Quest'ultima norma dispone che gli atti unilaterali producono effetto dal momento in cui pervengono a conoscenza della persona cui sono indirizzati.

Nella normativa della cd. legge dell'equo canone richiamata, cioè, è contenuto un principio di irrevocabilità della dichiarazione, la quale non può essere più revocata dopo la conoscenza da parte del destinatario.

In tal modo la legge ha voluto stabilire uno specifico requisito di certezza dell'atto unilaterale, il cui contenuto non può essere affidato alle mutevoli determinazioni del dichiarante.

Trasportato nel campo del recesso unilaterale nel rapporto di locazione, questo significa che, una volta espressa la volontà di recesso, il conduttore non può affidarne l'effetto ad elementi causali non contenuti nell'atto di preavviso richiesto dai ricordati articoli della legge n. 392 del 1978.

Ne consegue che il giudice chiamato a verificare la legittimità del recesso del conduttore, deve verificare anche che questo corrisponda ai motivi (che debbono essere – per esplicita previsione normativa – gravi) espressi nell'atto di preavviso.

La giurisprudenza di questa Corte ha, infatti, precisato che l'onere, per il conduttore, di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso in parola, ancorché non espressamente previsto dalla normativa, deve ritenersi insito nella facoltà di recesso, la cui comunicazione, in quanto trattasi di recesso "titolato", non può

prescindere – in ciò distinguendosi dal processo *ad nutum* – dalla specificazione dei motivi, che valgono a dare alla dichiarazione di recesso la precisa collocazione nell'ambito della fattispecie normativa in parola, sicché tale specificazione inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso adottati sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (Cass. 26/11/2002, n. 16676; Cass. 29/03/2006, n. 7241; Cass., 24/04/2008, n. 10677; Cass. 17/01/2012, n. 549).

È stato pure più volte precisato da questa Corte che, ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, ai sensi della normativa citata, 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, né di darne la prova perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore (Cass. 12/11/2003, n. 17042; Cass. 20/03/2006, n. 6095, Cass. 17/01/2012, n. 549). Il recesso del conduttore in parola, attesa la sua natura di atto unilaterale recettizio, produce infatti effetto, come già osservato – ex art. 1334 cod. civ. – per il sol fatto che la relativa dichiarazione pervenga al domicilio del locatore, non occorrendo anche la mancata contestazione, da parte di quest'ultimo, circa l'esistenza o rilevanza dei motivi adottati. L'eventuale contestazione del locatore circa l'esistenza o la rilevanza dei "giusti motivi" invocati dal conduttore non introduce un'azione costitutiva finalizzata ad una sentenza che dichiari sciolto il recedente dal contratto, ma introduce una mera azione di accertamento, il cui scopo è stabilire se esistessero al momento del recesso i giusti motivi invocati dal conduttore (Cass. (Cass. 7/04/2015, n. 6895; Cass. 9/07729009, n. 16110 e Cass. 20/0271993, n. 2070, in motivazione).

1.2. Come già sopra rimarcato, il recesso di cui qui si discute è un recesso "titolato" che non può prescindere dalla specificazione dei motivi, la quale inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale sopra richiamato.

Alla necessità dell'indicazione, nella dichiarazione di recesso, dei motivi posti a fondamento dello stesso dalla parte conduttrice non può non corrispondere l'onere, della parte locatrice, di una contestazione tempestiva e specifica degli stessi, e ciò anche in chiave di tendenziale contemperamento dei diritti e degli interessi delle parti del contratto, in una prospettiva di equilibrio e di correttezza dei comportamenti economici e di certezza delle situazioni giuridiche.

1.3. Alla luce di quanto sopra evidenziato ed in particolare della interpretazione della normativa di cui all'art. 4, ultimo comma, della legge 392 del 1978 – applicata dai giudici di merito nel caso all'esame – elaborata dalla giurisprudenza di legittimità, con riferimento, segnatamente, agli individuati requisiti di tempestività e precisione della contestazione del locatore, in relazione ai motivi indicati nella dichiarazione di recesso, sul piano fattuale o in relazione alla loro idoneità a legittimare il recesso medesimo, risulta evidente che, nel ritenere irrilevante che i locatori abbiano risposto alla lettera dei conduttori del 7 febbraio 2012 soltanto in data 2 maggio 2012 (il che è incontestato, v. controricorso p. 19) e parimenti irrilevante la doglianza dei conduttori circa la genericità e vaghezza della contestazione dei locatori, la Corte di merito, alla quale era stata espressamente proposta la questione della tempestività e non specificità della contestazione dei locatori in relazione ai motivi indicati nel preavviso di recesso, è incorsa, in tal modo, nel vizio di falsa applicazione dell'art. 4 della legge n. 392 del 1978.

2. Pertanto, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Genova, in diversa composizione, perché valuti, in base ad accertamenti in fatto, la sussistenza nella specie dei sopra richiamati requisiti della contestazione dei locatori in relazione alla dichiarazione di recesso dei conduttori.

3. Stante l'accoglimento del ricorso, va dato atto della insussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Genova, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 giugno 2020.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi,

13 NOV 2020
Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA