



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ENRICO SCODITTI	Presidente
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere-Rel.
PAOLO PORRECA	Consigliere
STEFANO GIAIME GUIZZI	Consigliere
MARILENA GORGONI	Consigliere

Oggetto:

LOCAZIONE	USO
DIVERSO	

Ud.14/06/2022 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19844/2021 R.G. proposto da:

SANTINO, elettivamente domiciliato in ROMA
, presso lo studio dell'avvocato

(null) rappresentato e difeso dall'avvocato

-ricorrente-

contro

BIAGIO, elettivamente domiciliato in ROMA
, presso lo studio dell'avvocato

rappresentato e

difeso dall'avvocato

-controricorrente-



avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO NAPOLI n. 1635/2021
depositata il 27/04/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/06/2022
dal Consigliere GIUSEPPE CRICENTI.

Ritenuto che

1.-Santino è proprietario di un immobile sito in Cacciano alla , immobile che egli ha locato a Biagio con durata della locazione dal 20 Febbraio 2004 al 19 Febbraio 2010.

2.-Tuttavia, prima della ulteriore scadenza dei sei anni (2016) il locatore ha notificato, in data 22 gennaio 2015, la disdetta finalizzata ad impedire una ulteriore rinnovazione. Ma, prima che questa si compisse, ha scritto al conduttore chiedendogli di conoscere la sua determinazione in ordine alla eventuale ulteriore proroga del rapporto per altri sei anni.

Il conduttore non ha dato alcun riscontro a tale lettera.

3.-Conseguentemente, il locatore ha agito per il rilascio dell'immobile alla scadenza per cui era stata data disdetta, ma il conduttore ha depositato un ricorso in opposizione con cui ha chiesto di condizionare il rilascio del locale commerciale al pagamento in proprio favore dell'indennità di avviamento, ed ha chiesto altresì la sospensione dell'esecuzione fino alla corresponsione della predetta indennità.

Il giudice dell'esecuzione ha sospeso la procedura, ed il locatore ha introdotto un giudizio di merito all'esito del quale sia il Tribunale di Nola che la Corte di appello di Napoli hanno accolto l'opposizione dichiarando altresì il diritto del conduttore all'avviamento.

4.-Santino ricorre con un motivo di gravame di cui chiede il rigetto Biagio che si è costituito con controricorso. Memoria del ricorrente.



Considerato che

5.- Con l'unico motivo di ricorso Santino denuncia nullità della sentenza per violazione dell'articolo 34 della legge numero 392 del 1978.

La sua tesi è la seguente.

La legge citata riconosce al conduttore di un immobile ad uso commerciale l'indennità di avviamento in caso di risoluzione del rapporto purché però il conduttore non abbia manifestato di non avere più interesse alla locazione.

Secondo il ricorrente, questa manifestazione di volontà era stata espressa dal conduttore attraverso la mancata risposta alla lettera con cui gli era stato chiesto se intendeva o meno proseguire nel rapporto di locazione, anziché farlo risolvere alla sua scadenza naturale. Più precisamente, questa manifestazione di volontà era insita nel disinteresse alla prosecuzione del rapporto, ricavabile dalla mancata risposta alla lettera interlocutoria, rilevando quale comportamento significativo della volontà del conduttore di non proseguire nel rapporto.

Il ricorso è infondato.

Infatti, il diritto alla indennità di avviamento viene meno quando il recesso- che pure può essere inteso in termini ampi, non necessariamente limitati alla formale disdetta (Cass. 2231 del 1995)- è riferibile alla volontà del conduttore, nel senso che o è dovuto ad una sua iniziativa, oppure alla espressa sua adesione ad un patto di risoluzione (Cass. 14728/ 2001).

E' escluso quindi che possa ammettersi disinteresse del conduttore nel caso in cui costui si limiti ad aderire alla richiesta di risoluzione fattagli dal locatore, o non aderisca alle nuove condizioni economiche da costui imposte o pretese (Cass. 22976/ 2016).

In sostanza, il disinteresse del conduttore al proseguimento del rapporto postula una condotta di costui espressa o concludente, indicativa della volontà di non rinnovare il contratto.



La perdita dell'avviamento presuppone cioè una chiara volontà del conduttore di disinteresse per la prosecuzione del rapporto, ricavabile anche da fatti concludenti, ma pur sempre univoca.

Nel caso presente non è ravvisabile affatto una tale iniziativa del conduttore, per almeno due ragioni.

In primo luogo, in quanto è stato il locatore a notificare disdetta del contratto, in un primo momento, e dunque a produrre l'effetto di risoluzione. Il conduttore non ha eccepito alcunché, è vero, ma ciò non è sufficiente a desumerne che è stata sua l'iniziativa di risolvere il rapporto, in quanto nella legislazione vincolistica la mancata opposizione del conduttore non rileva quale comportamento concludente, come avviene al contrario, nel caso di disciplina codicistica della locazione, ma costituisce semplice acquiescenza ad un effetto che non dipende dalle parti ma dalla legge (Cass. 59227 1995).

Se il silenzio del conduttore non vale a prorogare, a fortiori, non vale per la disdetta.

Ossia: nel caso di proroga, il silenzio può avere effetto di assenso, ma per via del fatto che la proroga può essere tacita, e dunque può consistere, per legge, in comportamenti concludenti o impliciti.

Niente di ciò è previsto per la risoluzione, che non può essere tacita, dovendo essere espressamente comunicata da una parte all'altra, con conseguente diverso rilievo del silenzio o dell'inerzia della controparte.

Qualora l'effetto si produce tacitamente, come nel caso del rinnovo, può porsi il problema del tacito assenso, ma lo stesso non può dirsi quando l'effetto non si produce tacitamente (la disdetta tacita non è contemplata), caso in cui, la volontà deve essere espressa o chiaramente ricavabile da comportamenti concludenti. Il mero silenzio non è dunque tacito assenso alla risoluzione del contratto



di locazione, destinato per contro, in caso di silenzio, a prorogarsi tacitamente.

In secondo luogo, a prescindere dalla mancata opposizione alla disdetta, di cui si è detto, non può ritenersi iniziativa del conduttore, significativa di un suo disinteresse alla proroga, il fatto che costui non abbia risposto alla richiesta interlocutoria del locatore, fatta, si ripete, dopo che quest'ultimo aveva dato disdetta formale, circa l'intenzione di proseguire o meno nel rapporto. Ciò a prescindere dalla circostanza che lo stesso conduttore assume di non aver ricevuto alcuna comunicazione in tale senso, e non v'è prova del contrario, ed a prescindere altresì dalla circostanza che non è noto né chiaro il contenuto di quella lettera, che peraltro non viene riportato dal ricorrente.

A prescindere da ciò, il silenzio del conduttore, è semmai significativo del disinteresse a rispondere alla sollecitazione del locatore, non già di quello alla prosecuzione del rapporto.

Il ricorso va respinto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite, nella misura di 2500,00 euro, oltre 200,00 di spese generali.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, la Corte dà atto che il tenore del dispositivo è tale da giustificare il pagamento, se dovuto e nella misura dovuta, da parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.



Così deciso in Roma, il 14/06/2022.

Il Presidente
ENRICO SCODITTI

