

23269.2022

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA

Presidente

CHIARA GRAZIOSI

Consigliere

ANTONIETTA SCRIMA

Consigliere - Rel.

IRENE AMBROSI

Consigliere

STEFANO GIAIME GUIZZI

Consigliere

LOCAZIONE
USO DIVERSO

Ud.
03/03/2022 CC
Cron. 23269
R.G.N.
26259/2018

Ha emesso la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 26259/2018 proposto da:

EMANUELA M. [redacted] domiciliata *ex lege* in Roma, presso
la Cancelleria della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa
dall'avvocato [redacted];

- *ricorrente* -

contro

2022
379

GIOVANNI I effettivamente domiciliato in Roma
presso lo studio dell'avvocato C
rappresentato e difeso dall'avvocato M ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 357/2018 della CORTE D'APPELLO di
PALERMO, depositata il 20/03/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
3/03/2022 dal Consigliere Relatore Dott.ssa SCRIMA ANTONIETTA.

FATTI DI CAUSA

Con sentenza depositata in data 25 novembre 2014, il Tribunale
di Palermo, accogliendo la domanda proposta da Emanuela
nei confronti di Giovanni condannò
quest'ultimo al pagamento, in favore della prima, della somma di
euro 8.000,00, a titolo di sanzione ex art. 31 della legge n.392 del
1978 nonché alle spese di lite.

Avverso tale decisione il propose appello, cui resistette
l'appellata.

La Corte di appello di Palermo, con sentenza n. 357 del 20 marzo
2018, ritenne che: a) il rapporto non fosse cessato per iniziativa e
volontà della conduttrice, diversamente da quanto sostenuto
dall'appellante; b) fosse carente la prova che il avesse
effettivamente destinato alla propria attività professionale l'immobile
già locato alla adibito ad uso diverso da quello di
abitazione, e c) fosse, invece, fondata per quanto di ragione, la
censura rivolta alla pronuncia di liquidazione del danno ex art. 31
della legge n. 392 del 1978, in quanto non era dimostrato che la
a seguito della disdetta del fosse stata "costretta" a
prendere in locazione un immobile più ampio di quello
precedentemente condotto in locazione, tanto più che la predetta

aveva avuto a disposizione un lungo lasso di tempo per cercare un nuovo ufficio, sicché doveva, al riguardo, escludersi la sussistenza di un danno risarcibile, diversamente da quanto era a dirsi in relazione alle spese di trasloco, non essendo stato contestato che un trasloco vi fosse stato e risultando, in proposito, congrua la somma riportata a tale titolo sulla fattura prodotta dalla .

La Corte di merito, pertanto, in parziale riforma della sentenza impugnata, condannò il al pagamento, in favore dell'appellata, della somma di euro 960,00, oltre interessi legali dalla data della domanda al saldo, così riducendo l'importo di euro 8.000,00, oltre interessi, liquidato dal Tribunale; condannò l'appellata a restituire all'appellante la somma di euro 16.329,17, oltre gli interessi legali dal 6 febbraio 2015 al saldo, corrisposta in esecuzione della sentenza di primo grado, e compensò tra le parti le spese relative al giudizio di appello.

Avverso la sentenza della Corte di merito Emanuela a ha proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi. Ha resistito con controricorso Giovanni .

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo, rubricato «*Violazione o falsa applicazione degli artt. 27, 31 della l. 27 luglio 1978, n. 392, in relazione agli artt. 1176 e 1218 c.c.*», è così sintetizzato dalla parte ricorrente: «*La Corte ha errato nel riformare la sentenza del Tribunale che aveva correttamente applicato le norme in epigrafe, poiché una volta accertato l'illecito comportamento del locatore, la liquidazione del danno ne era necessariamente la consequenziale statuizione. La Corte di merito è incorsa in un evidente errore di interpretazione, degli artt. 27 e 31 della l. 27 luglio 1978 n.392, laddove alla pag. 5 della Sentenza impugnata, fa proprie le censure dell'appellante che*» 

sottolinea l'alternatività, tra il rimborso delle spese del trasloco e il risarcimento danni, mentre l'alternatività, come emerge dal chiaro testo legislativo, è tra il ripristino del contratto, unitamente al rimborso delle spese di trasloco e il risarcimento danni».

1.1. Il motivo è fondato nei termini appresso precisati.

Questa Corte, con la sentenza 28/10/2004, n. 20926 ha già avuto modo di affermare il principio, che va ribadito in questa sede, secondo cui, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'obbligo in capo al locatore, che abbia ricevuto la riconsegna dell'immobile e non lo abbia adibito, entro sei mesi, all'uso in vista del quale ne aveva ottenuto la disponibilità, di risarcire il danno al conduttore ha una duplice natura, risarcitoria e sanzionatoria, che si riverbera sui criteri di quantificazione del danno: il contemperamento tra il fine sanzionatorio (evocato dalla rubrica della disposizione in esame, intitolata "Sanzioni") e quello propriamente risarcitorio può ritenersi realizzato mediante la presunzione di sussistenza del danno comunque connesso all'anticipata restituzione dell'immobile, che il giudice è chiamato a liquidare equitativamente sulla base delle caratteristiche del caso concreto in difetto di prova della sua precisa entità da parte del conduttore e salva la possibilità per il locatore di superare la presunzione suddetta provando l'assenza di conseguenze pregiudizievoli per il conduttore.

Come pure precisato nella motivazione della sentenza appena richiamata, questo Collegio, convenendo pienamente sul punto, non condivide l'orientamento espresso in precedenza da Cass. 21/11/2000, n. 15037, la quale ha affermato, sulla scorta dell'esclusivo dato costituito dalla lettera della norma, che la tipologia del risarcimento di cui all'art. 31 della legge n. 392 del 1978 non

deroga al principio secondo il quale deve essere risarcito soltanto il danno provato dal conduttore.

La disposizione in esame, nell'imporre al locatore, che entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile non lo adibisca all'uso in vista del quale ne abbia ottenuto la disponibilità ai sensi dell'art. 29 della legge, l'obbligo di risarcire il danno al conduttore (salvo che questi preferisca il ripristino del contratto ed il rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati) in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione, trova invero la sua *ratio* anche nell'esigenza che sia evitato il diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza per motivi fittiziamente adottati, con conseguente pregiudizio delle aspettative del conduttore senza correlativa soddisfazione delle esigenze del locatore sottese al diniego per una delle ragioni previste dalla legge.

Tale esigenza, che avrebbe potuto essere realizzata con la previsione di un'indennità del tutto disancorata dal danno, ovvero con la fissazione di una misura minima del danno da riconoscersi in ogni caso (com'è stabilito, per il regime transitorio, dall'analoga disposizione di cui all'art. 60 della legge n. 392/78, la quale prevede che il giudice determini il danno "*in misura non inferiore a 12 e non superiore a 48 mensilità*"), è dall'art. 31 perseguita mediante il "*classico*" meccanismo risarcitorio, che tuttavia si connota per la specificità dell'obiettivo suddetto, sicché non può negarsi la finalità anche sanzionatoria della previsione normativa, resa evidente dalla previsione di un limite massimo del risarcimento possibile, comunque ancorato ad un multiplo del canone locativo. Il contemperamento tra il fine sanzionatorio (evocato dalla rubrica della disposizione in esame, intitolata "*Sanzioni*") e quello propriamente risarcitorio può

ritenersi realizzato mediante la presunzione di sussistenza del danno comunque connesso all'anticipata restituzione dell'immobile, che il giudice è chiamato a liquidare equitativamente sulla base delle caratteristiche del caso concreto, in difetto di prova della sua precisa entità da parte del conduttore e salva la possibilità per il locatore di superare la presunzione suddetta provando l'assenza di conseguenze pregiudizievoli per il conduttore (v. anche, in senso conforme, Cass. 23/01/2009, n. 2052).

La Corte territoriale, nella motivazione espressa sulla questione all'esame alle pagine 5 e 6, tradisce *in iure* l'esegesi della norma in parola, in quanto non tiene conto della natura anche sanzionatoria che connota il meccanismo risarcitorio dalla stessa previsto, resa evidente espressamente dalla rubrica "*Sanzioni*".

Pertanto, se è pur vero che deve sussistere un danno, tuttavia la regola di giudizio per verificarne la sussistenza che determina la sanzione non impone al conduttore di dimostrare di non averlo potuto evitare; ne consegue che l'imposizione di un onere come quello ravvisato dalla Corte palermitana in ordine alla scelta di un immobile più ampio - la dimostrazione cioè di essere stata "*costretta*" a tale scelta - nonostante la conduttrice avesse avuto a disposizione un lungo lasso di tempo (tre anni) non risponde alla stessa logica sanzionatoria che connota la norma in parola.

1.2. Le doglianze sulla compensazione delle spese operata nei due gradi di merito (*recte* nel solo grado di appello, vedi ricorso p. 11 e 4, nonché sentenza impugnata p.1 e 7) sollevate nell'ultima parte del motivo in esame dall'accoglimento restano assorbite dall'accoglimento del predetto mezzo.

2. Con il secondo motivo, denunciando «*Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le*

parti», la ricorrente propone doglianze così riportate in sintesi dalla medesima: «La Corte nel suo percorso motivazionale è stata influenzata, nella decisione del giudizio, dall'erronea convinzione causata dall'appellante, che il contratto di locazione concluso dalla Sig. per rimediare al recesso anticipato del Prof. non fosse registrato.

Invero il contratto cui la Corte di Appello si riferisce a pag.5 della sua decisione è stato registrato e reca data certa ... quindi fa piena prova delle spese in eccesso sostenute dalla ricorrente la cui causa è stata il recesso anticipato del Prof.

È, quindi, giocoforza concludere che le differenze tra quanto è stato versato con il secondo canone di locazione rispetto al primo vadano conteggiate nella posta risarcitoria, rimanendo ben saldo quanto affermato nel primo motivo di ricorso».

2.1. Il secondo motivo è inammissibile in quanto la Corte territoriale non ha fondato la sua decisione sul difetto o meno della registrazione del contratto, sicché il mezzo all'esame censura una *ratio decidendi* inesistente, atteso che la predetta Corte si è limitata a riportare a p. 5 della sentenza la censura proposta dal e, pur avendo affermato genericamente di condividere le ragioni dell'appellante, in realtà ha aderito alle stesse solo con riferimento all'ampiezza dell'immobile e ne ha enunciata una *motu proprio* (v. sentenza impugnata p. 6).

2.2. Peraltro, quello denunciato sarebbe eventualmente un vizio revocatorio, la cui censura è inammissibile in questa sede.

3. Conclusivamente va accolto il primo motivo nei termini sopra precisati, dichiarato inammissibile il secondo; la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata, anche

per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione.

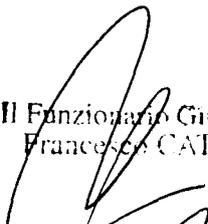
4. Stante l'accoglimento del ricorso, va dato atto della insussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, di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

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo nei termini precisati in motivazione, dichiara inammissibile il secondo motivo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Palermo, in diversa composizione. 

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 marzo 2022.

Il Presidente 


Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 26 LUG 2022


Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA