



Cass., civ. sez. III, del 5 aprile 2016, n. 6553

Svolgimento del processo

1.- In data 3 luglio 2009 veniva notificato all'avv. R.P. un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pisa in data 17 giugno 2009 ad istanza della Federico S.a.s. di G.M. e C., recante l'ingiunzione di pagamento della somma di 3.154,32, oltre accessori, a titolo di canoni di locazione ed aumento ISTAT dovuti per i mesi da febbraio a giugno 2009. La ricorrente esponeva che era proprietaria di un appartamento in (...), locato sin dal 1 gennaio 2000 all'avv. R. ; che questi aveva manifestato l'intenzione di recedere dal contratto, dato che la figlia, R.F. , effettiva occupante dell'immobile, intendeva trasferirsi a Firenze, dove lavorava come avvocato; che la proprietaria aveva contestato il recesso perché il contratto era intervenuto, non con Francesca R. , ma con l'avv. R.P. ; che, a seguito della contestazione, quest'ultimo aveva proceduto con l'offerta formale dell'immobile, ma il ricorso per la nomina di un sequestratario era stato respinto; che il conduttore era rimasto nella disponibilità dell'appartamento e perciò era tenuto a pagare i canoni locativi.

1.1.- L'avv. R.F. proponeva opposizione a decreto ingiuntivo, assumendo

l'infondatezza della pretesa azionata in sede monitoria, atteso il regolare esercizio del diritto di recesso. Esponeva che la locatrice era a conoscenza del fatto che il contratto di locazione fosse stato stipulato per soddisfare le esigenze abitative dei figli dell'avv. R. , studenti universitari fuori sede, i quali, terminati gli studi, avevano deciso di trattenersi a Pisa per cercarvi un'occupazione; che i motivi di recesso attenevano alla figlia F. (la quale aveva sempre trattato con G.M. , originaria locatrice, cui era succeduta la società); che peraltro la stessa locatrice non aveva obiettato alcunché in ordine ad altro recesso per gli stessi motivi, manifestato il 26 luglio 2001, e poi revocato; che vi erano gli estremi per la presupposizione, relativamente alle esigenze abitative della figlia F. ; che, in subordine, sarebbe stata configurabile la simulazione soggettiva per interposizione fittizia del conduttore. Concludeva, chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo.

1.2.- Nel giudizio di opposizione si costituiva la società subentrata all'originaria locatrice e contestava quanto dedotto da controparte, chiedendo la conferma del decreto ingiuntivo.

Frattanto era introdotto dalla società locatrice altro giudizio, per il pagamento dei canoni da luglio 2009 fino alla scadenza contrattuale, ma l'istanza di riunione dei due giudizi veniva rigettata dal giudice istruttore del Tribunale di Pisa.

1.3.- Con sentenza del 30 aprile 2001 lo stesso Tribunale rigettava l'opposizione a decreto ingiuntivo e condannava l'opponente al pagamento delle spese di lite.

2.- Avverso la sentenza proponeva appello l'avv. R.P. . Anche in secondo grado si costituiva la locatrice, contestando i motivi di gravame.

La Corte d'Appello di Firenze, con la decisione ora impugnata, pubblicata il 26 settembre 2012, ha rigettato l'appello, condannando l'appellante al pagamento delle spese del grado.

3.- L'avv. R.P. propone ricorso affidato a cinque motivi. La Federico S.a.s. di G.M. e C. S.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore sig.ra G.M. , resiste con controricorso.

Motivi della decisione

1.- Col primo motivo del ricorso si deduce violazione e/o falsa applicazione dell'art. 3, comma 6, della legge n. 431 del 1998 e dell'art. 115 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., al fine di censurare la sentenza nella parte in cui non ha riconosciuto come grave motivo (legittimante i recesso del conduttore) il trasferimento di F. R. a Firenze, determinato da ragioni lavorative.

Con questo motivo, in particolare, il ricorrente censura, nei termini per ciascuna riferiti, le seguenti affermazioni della Corte d'Appello:

A) la scelta deltrasferimento per motivi di lavoro sarebbe stata, secondo la Corte fiorentina, "sogettiva e non proprio necessitata (attesa la obiettiva compatibilità del mantenimento dell'occupazione dell'immobile condotto in locazione con la sede fiorentina dello studio professionale ove la figlia è andata a svolgere la sua attività)".

Il ricorrente assume che il trasferimento per motivi di lavoro è ritenuto dalla giurisprudenza di legittimità, citata in ricorso, motivo riconducibile alla previsione dell'art. 4, comma 2, della legge n. 392 del 1978, analoga a quella dell'art. 3, comma 6, della legge n. 431 del 1998, che regola il contratto de quo;

B) la Corte d'Appello evidenzia quindi il difetto del requisito della "imprevedibilità", dal momento che "sia i tempi di completamento degli studi universitari che quelli successivi relativi alla scelta ed organizzazione dell'attività lavorativa, sono tempi suscettibili di essere previsti e pianificati" e comunque, secondo il giudice, nella specie, incombeva sul conduttore l'onere di prendere le decisioni conseguenti in merito alla locazione in corso.

Il ricorrente assume che la Corte avrebbe assunto come notori fatti non percepiti come tali dalla collettività, con conseguente violazione dell'art. 115 cod. proc. civ.; in particolare, mentre sarebbe possibile pianificare i tempi di completamento degli studi universitari, nell'odierna realtà economico-sociale sarebbe improbabile un'attività di pianificazione della scelta e dell'organizzazione dell'attività lavorativa; tanto è vero che la città di (...), dove F. R. aveva compiuto gli studi universitari e mantenuto la dimora, non aveva offerto alcuna opportunità, remunerata ed adeguata al titolo professionale. Il ricorrente svolge quindi ampie considerazioni in diritto in merito alla nozione del fatto notorio ai sensi del citato art. 115 cod. proc. civ. ed all'interpretazione datane in sede di legittimità;

C) la Corte d'Appello argomenta ulteriormente il proprio giudizio negativo sulla sussistenza, nel caso di specie, di gravi motivi di recesso, affermando che "né è stato dimostrato in giudizio (o si è richiesto di dimostrare) che le esigenze di trasferirsi a (...) per la figlia dell'appellante si siano

manifestate imprevedibilmente ed in maniera ineludibile successivamente all'ultimo rinnovo contrattuale avvenuto il 31.12.2007. La circostanza secondo cui la figlia dell'appellante avrebbe iniziato a svolgere la sua attività lavorativa presso lo studio legale B. di (...) sin dall'ottobre 2007 non è risultata provata." Il ricorrente assume che questa circostanza non sarebbe stata contestata dalla controparte; in particolare, che la locatrice non avrebbe contestato che l'esigenza di F. di trasferirsi a Firenze si fosse manifestata imprevedibilmente ed ineludibilmente quando per il conduttore non era più possibile dare disdetta tempestiva (dopo il decorso dei sei mesi precedenti la scadenza del contratto, fissata al 31 dicembre 2007). Pertanto, si sarebbe trattato di un fatto pacifico, che non avrebbe potuto essere messo in discussione in grado di appello, se non violando il principio di non contestazione (sul quale il ricorrente richiama apposita giurisprudenza).

1.1 – Col secondo motivo di ricorso si deduce violazione e/o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ., nonché dell'art. 2729 cod. civ., ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., al fine di censurare la seguente, ulteriore, affermazione della Corte d'Appello:

dopo aver detto della mancanza di prova in merito all'inizio dell'attività lavorativa di F. R. in Firenze, la Corte aggiunge che "in ogni caso" detta circostanza (vale a dire, l'inizio dell'attività nell'ottobre 2007) "rende verosimile l'ipotesi che tale soluzione lavorativa fosse maturata almeno qualche mese prima", sicché l'appellante, usando l'ordinaria diligenza, avrebbe potuto dare tempestiva disdetta del contratto di locazione.

Il ricorrente assume che la Corte d'Appello avrebbe posto a fondamento della decisione un'ipotesi ritenuta "verosimile" e non anche una circostanza allegata e provata dalle parti, con ciò violando l'art. 115 cod. proc. civ.; ovvero una presunzione, con ciò violando gli artt. 116 cod. proc. civ. e 2729 cod. civ..

I motivi vanno trattati congiuntamente perché attengono al complessivo impianto motivazionale della sentenza impugnata, che ha enunciato in sequenza le affermazioni sopra riportate, nello stesso ordine, sotto le lettere da A) a D), ed ha così seguito un iter logico-giuridico idoneo a sorreggere la decisione impugnata. Non è controverso, anzi è un dato pacifico tra le parti, che la clausola contrattuale attinente al diritto di recesso del conduttore fosse sostanzialmente riproduttiva dell'art. 3, comma sesto, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che ne fissa il presupposto nella ricorrenza di "gravi motivi", fatta salva la comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

In proposito, giova ribadire che, in tema di recesso del conduttore, sia per le locazioni abitative che per le non abitative (per le quali il principio è stato più spesso affermato da questa Corte), in base al disposto di cui all'art. 4 (sostanzialmente riprodotto nell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431) ed all'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le ragioni che consentono al conduttore di liberarsi dal vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione. La gravosità della prosecuzione deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo (cfr., oltre alle massime citate in sentenza – tra cui Cass. n. 5328/07 – anche, tra le più recenti, Cass. n. 9443/10 e n. 26711/11), con la precisazione che, rispetto alle locazioni abitative, la gravosità della prosecuzione va valutata non (solo) sotto il profilo economico (come affermato nelle massime relative all'attività aziendale svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso: Cass. n. 7217/14), ma anche tenendo conto delle esigenze di vita del conduttore medesimo (cfr. Cass. n. 12291/14).

2.1.- Tra queste esigenze, indubbiamente, riveste un ruolo fondamentale il trasferimento in altra sede per motivi di lavoro, rispetto al quale si è affermato, come nota il ricorrente, che non possa essere ritenuto un comportamento non necessitato (cfr. Cass. n. 1098/94, citata in ricorso).

Va tuttavia sottolineato che il giudice di merito – cui spetta l'apprezzamento, in concreto, della gravosità dell' prosecuzione del rapporto locativo e dell'imprevedibilità del fatto che determina questa gravosità, dovendo allo scopo tenere conto di tutte le caratteristiche del singolo caso, fra le quali assumono particolare rilievo le qualità soggettive del conduttore (cfr. Cass. n. 9689/03) – nel caso in esame non ha affatto trascurato le esigenze lavorative della conduttrice.

Piuttosto, il riferimento alla scelta “non necessitata” contenuto in motivazione è fatto, non alla scelta di trasferire la propria attività lavorativa a (...) (come sembra presupporre il ricorrente), bensì alla scelta di non mantenere la casa di abitazione a Pisa, malgrado l'occupazione a Firenze; situazione, quest'ultima, che la Corte ha mostrato di ritenere non particolarmente gravosa, sulla base di un dato oggettivo (quale la distanza tra le due città), presupposto dalla motivazione sopra riportata sub A).

Quindi, la censura mossa a questo profilo della motivazione, mediante il richiamo della giurisprudenza sul carattere necessitato del trasferimento per motivi di lavoro, non appare pertinente.

Per di più, come nota la resistente, si tratta di un apprezzamento di merito – che la Corte d'Appello ha correttamente affermato di voler ispirare “a particolare rigore, dovendo altrimenti prevalere la salvaguardia dell'interesse del locatore alla conservazione del rapporto per la durata prevista” – non adeguatamente censurato quanto alla valutazione della gravosità, in concreto, del mantenimento dell'abitazione nella città di (...), pur lavorando a (...).

2.2.- A questa valutazione si è aggiunta quella concernente il difetto dell'imprevedibilità dell'assunzione di F. R. presso lo studio legale fiorentino, avuto riguardo alla data di scadenza del contratto (31 dicembre 2007, sicché la data di riferimento è il mese di giugno 2007, entro cui la disdetta avrebbe dovuto essere inviata per rispettare il termine semestrale di legge e di contratto, mentre risulta che sia stata inviata il 25 luglio 2008, con decorrenza dal 31 gennaio 2009).

Il giudice ha motivato sul difetto del requisito dell'imprevedibilità con i tre differenti argomenti sopra riportati sub B), C) e D), che vanno considerati non isolatamente (come fatto in ricorso), ma nella loro reciproca combinazione, e soprattutto tenendo conto delle peculiarità del caso di specie.

Ed invero, la censura del ricorrente riguardo alla non corrispondenza al notorio dell'affermazione della Corte circa la possibilità di pianificare la scelta e l'organizzazione della propria attività lavorativa potrebbe apparire fondata, se astrattamente riferita ad un giovane appena laureato in cerca di prima occupazione.

Tuttavia, la Corte non dichiara, né mostra, di aver fatto riferimento ad una nozione di comune esperienza intesa nel senso indicato dal ricorrente. Piuttosto, il giudizio appare riferito a dati di fatto concretamente emersi in corso di causa, in quanto il giudice ha dato atto della possibilità, nella specie, “di sperimentare, se del caso, diverse soluzioni negoziali più adeguate alle nuove esigenze”; valutazione che si salda, come nota la resistente, con la circostanza – non esplicitata in sentenza, ma dedotta in giudizio dalla locatrice – che, alla data in cui la disdetta avrebbe dovuto essere inviata, l'avvocato F. R. non era affatto fresca di studi ed alla ricerca di prima occupazione, essendo iscritta all'ordine professionale da circa quattro anni.

D'altronde, la motivazione della sentenza palesa l'attenzione prestata dal giudice di merito alle circostanze del caso concreto, quando rileva che comunque non è stato dimostrato dalla conduttrice che l'esigenza di trasferirsi a Firenze si sia manifestata in tempi incompatibili con l'invio della tempestiva disdetta – in particolare, imprevedibilmente, nell'ottobre 2007.

Si tratta di una prova che la parte conduttrice avrebbe potuto dare con estrema facilità, rispetto alla quale il ricorrente si limita a sostenere che si sarebbe trattato di circostanza non contestata dalla controparte (conciò ammettendo la mancanza di prova diretta) e che perciò il giudice avrebbe violato l'art. 115 cod. proc. civ. nel trascurare la non contestazione.

Questa censura, mossa col primo motivo, per un verso, è inammissibile, poiché carente del concreto riferimento alla difese svolte in primo grado dalla parte locatrice (che non vengono riportate né riassunte in ricorso); per altro verso, è smentita dalla resistente, mediante il richiamo alla comparsa di costituzione in primo ed in secondo grado.

A fronte della contestazione, da parte della locatrice, dell'improvvisa sopravvenienza del motivo idoneo a modificare le esigenze lavorative dell'avvocato F. R. e della contestuale deduzione del carattere volontario della sua scelta di collaborare con uno studio legale di (...), sarebbe stato onere del conduttore dimostrare il contrario – così come correttamente ritenuto dal giudice di merito.

Pertanto, è conforme a diritto la sentenza che ha reputato illegittimo il recesso per mancata dimostrazione dell'imprevedibilità dell'evento sopravvenuto integrante grave motivo, ai sensi dell'art. 3, comma sesto, della legge n. 431/98, facendo gravare sul conduttore l'onere della prova.

2.3.- Il carattere decisivo delle ragioni della motivazione, sopra riportate sotto le lettere A), B) e C), rende inammissibile per carenza di interesse la censura dicui al secondo motivo, volta a contestare l'argomentazione sopra riportata sotto la lettera D). Questa, in quanto del tutto priva di significativa incidenza sulla decisione, ben può essere considerata come espressa ad abundantiam (cfr., per questa ipotesi di inammissibilità, Cass. n. 22380/14, da ultimo).

In conclusione, il primo motivo va rigettato; il secondo va reputato inammissibile.

3.- Col terzo motivo di ricorso si denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 3, comma 6, della legge n. 431 del 1998, in relazione all'art. 1375 cod. civ., sotto il profilo del legittimo affidamento.

Il ricorrente assume che la Corte d'Appello avrebbe errato nel ritenere irrilevante, ai fini della tutela dell'affidamento del conduttore nell'esecuzione del contratto secondo buona fede, il fatto che un precedente recesso, esercitato per ragioni analoghe nell'anno 2001, in riferimento al medesimo rapporto locativo, non era stato contestato dalla stessa locatrice. A suo dire, si sarebbe avuta una legittima aspettativa del conduttore circa la valida apprezzabilità dei motivi invocati come gravi ai fini del recesso.

3.1.- Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata dà conto delle ragioni per le quali, nella specie, non vi sia stata alcuna violazione, da parte della locatrice, del principio della buona fede nell'esecuzione del contratto e non vi fosse alcun affidamento legittimo del conduttore da tutelare.

La Corte d'Appello ha evidenziato come “la tolleranza manifestata dal locatore nella prima occasione di recesso non basta a conferire carattere di legittimità ad un recesso successivo ove ne manchino i presupposti e non impedisce al locatore di far valere l'illegittimità del recesso, reclamando la puntuale applicazione della disciplina legale e convenzionale...”, in quanto, una volta che il recesso sia stato revocato ed il rapporto sia proseguito, il locatore non può essere ritenuto vincolato ad accettare come legittimo un recesso successivo per ragioni analoghe né si può affermare che nella mancata contestazione del precedente recesso “sia configurabile una rinuncia

tacita a far valere, con riferimento al recesso successivo, la clausola contrattuale (riproduttiva della disciplina legale) che ne regola presupposti” (pagg.4-5 della sentenza).

Trattasi di motivazione completa e non specificamente contestata, in particolare quanto all'esclusione, nel caso concreto, di una rinuncia del locatore a far valere diritti nascenti dal contratto.

La decisione peraltro è giuridicamente ineccepibile proprio alla stregua dei principi richiamati in ricorso, atteso che l'affidamento di una parte contrattuale in tanto può reputarsi legittimo in quanto il comportamentodell'altra parte interpretato alla luce dei principi di buona fede e correttezza di cui agli artt. 1175 e 1375 cod. civ. – sia oggettivamente idoneo ad ingenerare l'altrui stato di aspettativa, con valutazione da effettuarsi, caso per caso, alla stregua dell'ordinaria diligenza. Nella specie, come nota la resistente, non siamo in presenza del mancato esercizio di un diritto in un arco temporale prolungato (oggettivamente contrario a buona fede od interpretabile come rinuncia: cfr. Cass. n. 9924/09, nonché, di recente, Cass. n. 23382/13). Piuttosto, si verte in una situazione in cui – esclusa la rinuncia a far valere un diritto nascente da un contratto di durata (con la contestazione dell'illegittimità del recesso del conduttore) – il mancato esercizio di questo diritto in una sola occasione non è idoneo ad ingenerare nella controparte la legittima aspettativa che lo stesso non verrà esercitato in futuro, né è contrario a correttezza che sia esercitato in altra occasione manifestatasi a distanza di anni, quando perciò risultino modificate le condizioni soggettive dei contraenti.

Il terzo motivo va rigettato.

4.- Col quarto motivo si denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1362-1366-1375 cod. civ. in tema di interpretazione del contratto in relazione alla sussistenza della presupposizione, nonché degli artt. 115 e 116cod. proc. civ. per omessa valutazione delle prove offerte dal conduttore. La circostanza oggetto di presupposizione sarebbe stata la destinazione dell'immobile, formalmente locato a nome dell'avv. R.P. , ad abitazione dei propri figli, quindi a soddisfare in particolare le esigenze abitative della figlia F. , oltre che del fratello S. .

4.1.- Col quinto motivo si denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2722 e 2724 cod. civ., per non avere la Corte d'Appello ammesso la prova testimoniale sulla presupposizione.

5.- I motivi, che vanno esaminati congiuntamente per evidenti ragioni di connessione, sono inammissibili.

Non è, infatti, enunciato, né è evincibile dalle argomentazioni spese per illustrare l'uno e/o l'altro dei motivi in esame, il vantaggio che conseguirebbe al ricorrente dal loro accoglimento.

Leggendo il ricorso, risulta che l'istituto della presupposizione sia invocato – così come era stato invocato come motivo di opposizione al decreto ingiuntivo – per superare l'obiezione della locatrice che aveva eccepito che parte conduttrice del contratto di locazione era l'avvocato R.P. in proprio, e non la figlia F. .

Così intesi, entrambi i motivi risultano inammissibili per carenza di interesse. Ed invero, la Corte d'Appello, a differenza del giudice di primo grado, ha valutato la sussistenza deigravi motivi di recesso, con riferimento non all'avv. R.P. , bensì alla figlia F. R. , vale a dire a colei che il ricorrente assume essere stata la “vera” parte conduttrice.

5.1.- La Corte d'Appello ha peraltro ritenuto che l'appellante avesse dedotto che, essendo stata la locazione stipulata sul presupposto, comune alle parti, della destinazione dell'immobile ad

abitazione dei figli, il rapporto si sarebbe dovuto ritenere automaticamente risolto con il venir meno di tale situazione di fatto.

Anche rispetto ad una prospettiva siffatta entrambi i motivi risultano inammissibili, poiché la denuncia è limitata al mancato rilievo della presupposizione ed alla mancata ammissione della prova relativa. Non è esplicitato l'assunto concernente un'(eventuale) risoluzione automatica del contratto per il venir meno del fatto presupposto.

Peraltro, si tratterebbe di assunto del tutto privo di fondamento poiché la presupposizione altro non è che un evento condizionante gli effetti del negozio (che si distingue dalla condizione perché inespressa, e comunque attinente ad un evento dato per certo da entrambe le parti), sicché la (mancata) verifica dell'evento presupposto deve prescindere del tutto dalla volontà dei contraenti e dall'oggetto delle rispettive obbligazioni. Tale non è, evidentemente, l'utilizzazione a fini abitativi dell'immobile locato, per il periodo di durata della locazione, qualora il contratto sia in tutto e per tutto conforme al modello legale di cui all'art. 2 della legge n. 431 del 1998, come accertato dal giudice di merito. Per di più, nella specie, non si tratta di condizionare la produzione degli effetti del contratto di durata (dato che la locazione ha regolarmente spiegato la propria efficacia), quanto piuttosto di determinarne la cessazione in riferimento alle prestazioni future.

Quanto appena detto consente di superare anche gli accenni fatti in ricorso – mediante il richiamo della sentenza di questa Corte n. 12235/07 – alla mancanza dell'evento oggetto di presupposizione come causa legittimante l'esercizio del diritto di recesso. Infatti, è scontato che quest'ultimo ha trovato compiuta regolamentazione nelle previsioni contrattuali, di cui si è detto trattando dei primi due motivi.

In conclusione, il ricorso va rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Avuto riguardo al fatto che il ricorso è stato notificato dopo il 31 gennaio 2013, sussistono i presupposti per il versamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dell'art. 13 del D.P.R. n. 115 del 2002.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione in favore della resistente, complessivamente liquidate nell'importo di Euro 1.600,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d. P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13

