

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 06/10/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37414-ancora-sull-abuso-di-disdetta-c-cass-sez-iii-n-7352-2015>

Autore: Gennai Stefano

**Ancora sull'«abuso di disdetta». C. Cass., Sez.III,
n.7352/2015.**

Ancora sull'«abuso di disdetta». C. Cass., Sez.III, n.7352/2015.

di Stefano Gennai

Come noto¹, nelle locazioni ad uso diverso dall'abitazione, la mancata attuazione del proposito indicato dal locatore quale motivo di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza trova la sua sanzione nell'art.31 della Legge 392 del 1978².

La Corte di Cassazione è di nuovo intervenuta sull'argomento con sentenza n.7352 dell'aprile 2015, già considerata sia per la sua manifesta adesione all'indirizzo che qualifica come contrattuale la responsabilità di cui all'art.31 Legge n.392 del 1978³, sia per la soluzione adottata riguardo ad un particolare profilo che attiene al danno risarcibile.

La complessa vicenda, arrivata fino al Palazzo di Giustizia di Piazza Cavour, ha la propria origine nel luglio 1998, quando veniva stipulato un contratto per la locazione di un capannone ad uso tipografia; contratto che veniva disdetto dalla proprietaria locatrice alla prima scadenza impedendone in tal modo l'automatica rinnovazione *ex lege*. Con la disdetta la proprietaria dichiarava la propria volontà di conseguire, alla scadenza del contratto, la disponibilità dell'immobile manifestando l'intenzione di adibirlo, in parte, ad una propria

¹ V. *L'abuso di disdetta nelle locazioni ad uso diverso*, settembre 2015, su questa rivista: <http://www.diritto.it/docs/37379-l-abuso-di-disdetta-nelle-locazioni-ad-uso-diverso>

² Art.31 L.392/1978: «1. Il locatore che abbia ottenuto la disponibilità dell'immobile per uno dei motivi previsti dall'art. 29 e che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta consegna, non abbia adibito l'immobile ad abitazione propria, del coniuge o dei parenti entro il secondo grado in linea retta, o non abbia adibito l'immobile ad esercizio in proprio di una delle attività indicate all'art. 27, ovvero non abbia rispettato i termini della concessione o quelli del piano comunale di intervento per quanto attiene l'inizio dei lavori di demolizione, ricostruzione, ristrutturazione o restauro dell'immobile ovvero, in caso di immobili adibiti ad esercizio di albergo, pensione o locanda, non abbia completato i lavori di ricostruzione nel termine stabilito dal Ministero del turismo e dello spettacolo, è tenuto, se il conduttore lo richiede, al ripristino del contratto, salvi i diritti acquistati da terzi in buona fede, e al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati, ovvero al risarcimento del danno nei confronti del conduttore in misura non superiore a quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto, oltre alle indennità previste ai sensi dell'art. 34. 2. Il giudice, oltre a determinare il ripristino o il risarcimento del danno, ordina al locatore il pagamento di una somma da euro 258 a euro 1.032 da devolvere al Comune nel cui territorio è sito l'immobile (...)».

³ La qualificazione come contrattuale della responsabilità di che trattasi è sostenuta in giurisprudenza da C. Cass., Sez.III, 4/4/1991, n. 3497, in Giust. Civ. Mass. 1991, 6; C. Cass., Sez.III, 24/2/1993, n.2282, in Giust. Civ. Mass. 1993, 371; C. Cass., Sez.III, 18/5/2000, n.6462, in Giust. Civ. Mass. 2000, 1053; C. Cass., Sez.III, 14/12/2004, n.23296, in Giust. Civ. Mass. 2005, 1; C. Cass., Sez.III, 19/12/2013, n.28469, in Arch. Locaz. 2014, 2, 167; C. Cass., Sez.III, 7/11/2014, n.23794, in DeJure; in dottrina COSENTINO-VITUCCI, *Le locazioni dopo le riforme del 1978-1985*, Torino 1986, Pag.576; GABRIELLI-PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, cit.; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di fondi urbani*, nel *Trattato Rescigno*, 12, Torino 2007, Pag.206; FALABELLA, *Durata e cessazione del contratto per scadenza del termine*, in DI MARZIO-FALABELLA, *La locazione. Contratto-Obbligazioni-Estinzione*, III, Torino 2010, Pag.2175. La qualificano, invece come extracontrattuale LAZZARO-PREDEN, *Le locazioni per uso non abitativo*, in *Locazioni e condominio*, collana diretta da LAZZARO-PREDEN-TERZAGO-VARRONE, Milano 1998, I, Pag.408 (ma v. l'opera più recente, *Le locazioni ad uso non abitativo*, I, Milano 2010, Pag.469 e Pag.488) e, in giurisprudenza, C. Cass., Sez.III, 14/3/1991, n.2684, in DeJure; C. Cass., Sez.III, 25/8/1997, n.7974, in DeJure.

attività imprenditoriale (nella specie, attività di autorimessa) ed in parte all'esercizio dell'attività professionale di avvocato dei figli. Nel novembre 2006 la Società (già conduttrice, sul presupposto che l'immobile, nel termine semestrale di cui all'art.31 Legge n.392 del 1978, non era stato adibito alle attività sì come indicate nella disdetta, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Acqui Terme la proprietaria per ottenere, tra l'altro, il rimborso delle spese di trasloco e gli altri oneri sopportati per il trasferimento nella nuova sede (indicati in circa euro 46.000), oltre al risarcimento dei danni per il fermo attività (indicati in euro 20.000). Costituendosi in giudizio, la proprietaria eccepiva, tra l'altro, che, da un lato, la Società conduttrice aveva svolto nell'immobile un'attività illecita e non aveva adibito l'immobile alle attività dichiarate nel contratto, sì che le pretese ex art.31 L.392/1978 dovevano ritenersi infondate; dall'altro, agiva in via riconvenzionale per ottenere il risarcimento dei danni che la stessa proprietaria locatrice avrebbe subito per essersi vista riconsegnare un immobile danneggiato e perché la Società conduttrice, prima della riconsegna, avrebbe asportato opere che, sulla base del contratto di locazione, dovevano considerarsi acquisite all'immobile.

Dopo pronuncia favorevole alla proprietaria locatrice da parte del giudice di prime cure e dopo pronuncia favorevole alla Società conduttrice da parte del giudice di appello (Corte d'Appello di Torino) del dicembre 2013, la complessa vicenda giunge alla Terza Sezione della Corte di Cassazione (Presidente Dott. PETTI Giovanni B.; Consigliere relatore Dott. CARLUCCIO Giuseppa).

Con la sentenza n.7352/2015, la Sezione conferma l'indirizzo secondo il quale *«le sanzioni previste dalla L. n. 392 del 1978, art. 31, non si connettono ad un criterio di responsabilità oggettiva, o ad una presunzione assoluta di colpa, ma ad una presunzione iuris tantum, come tale suscettibile di prova contraria (Cass. 16 gennaio 1997, n. 391; 18 maggio 2000, n. 6462; 14 dicembre 2004, n. 23296; 19 maggio 2011, n. 11014). Tali sanzioni, secondo la citata giurisprudenza, configurano una forma di responsabilità per inadempimento inquadabile nella generale disciplina degli artt. 1176 e 1218 c.c.; con la conseguenza, che esse non sono applicabili qualora la tardiva destinazione dell'immobile medesimo sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela e non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso. E' altrettanto pacifico che l'onere del superamento di tale presunzione gravi sul locatore, cui spetta dimostrare l'esistenza a suo favore di una giusta causa, meritevole di tutela, che abbia impedito o ritardato l'utilizzo della res locata in modo conforme al motivo assunto per il rilascio dal titolo giudiziale, cui è stata data esecuzione»*.

Abbiamo già visto come esigenze, ragioni e situazioni meritevoli di tutela siano state via via ravvisate dalla giurisprudenza di legittimità nei motivi di salute del locatore (o dei suoi parenti, laddove l'immobile sia destinato a loro) e nell'esigenza di ultimare i lavori di ristrutturazione o manutenzione dell'immobile⁴; nel caso in cui la mancata utilizzazione dell'immobile per l'uso in relazione al quale ne è stato ottenuto il rilascio sia dipesa dall'aggravamento delle condizioni di salute del locatore, purché l'aggravamento sia successivo al provvedimento di rilascio⁵; nel caso in cui il locatore, ottenuto il rilascio dell'immobile, abbia solo iniziato i lavori di adattamento dello stesso prima della scadenza dei sei mesi, purché, ultimati i lavori, adibisca l'immobile all'uso per il quale ne ha ottenuto la disponibilità⁶ o, ancora, avendo consentito al conduttore di lasciare dei mobili nell'appartamento, non aveva potuto iniziare i lavori entro i sei mesi⁷ o per l'impossibilità di utilizzare il locale a causa degli ostacoli insuperabili frapposti dal conduttore alla sgombero dell'immobile⁸; nel fatto che il locatore si è trovato nella necessità di seguire il figlio nel suo primo anno di vita, anche sorvegliandolo durante il sonno (essendo stato il primo figlio vittima di "morte bianca del lattante in culla") con assorbimento totale delle proprie energie e per questa ragione non ha potuto intraprendere tutte quelle iniziative, assolutamente personali e non delegabili a terzi, indispensabili per adattare l'immobile, già locato per uso ufficio, alle esigenze abitative proprie e della famiglia, intraprendendole allo scadere dell'anno ed abitando l'appartamento ad ultimazione dei lavori⁹. Non è stato ritenuto responsabile il locatore che aveva inviato disdetta deducendo necessità familiari da individuarsi nel matrimonio del figlio, rimasto successivamente celibe in seguito ad una rottura dei progetti coniugali, ma che aveva comunque occupato l'immobile¹⁰.

Nel caso di specie, sulla base delle risultanze processuali, la Suprema Corte non ha ritenuto sussistenti esigenze, ragioni e situazioni tali da escludere la responsabilità ex art.31 L.392/1978 della proprietaria locatrice, e ciò in relazione ad entrambi i motivi indicati nella disdetta dalla medesima proprietaria locatrice. Era stato infatti accertato dal giudice di

⁴ C. Cass., Sez.III, 24/2/1993, n.2282, in Giust. Civ. Mass. 1993, 371: «L'accertamento della causa di giustificazione della mancata destinazione dell'immobile all'uso per il quale è stato rilasciato, che il locatore, sul quale grava il relativo onere, può anche provare con presunzioni semplici, purché fondate su fatti gravi, precisi e concordanti -art.2729 c.c.-, costituisce giudizio di merito insindacabile in cassazione se privo di errori logici e giuridici».

⁵ C. Cass. 4/4/1991, n. 3497, in Giust. Civ. Mass. 1991, 4: nella specie le condizioni di salute non permettevano alla locatrice di compiere lo sforzo che era necessario per percorrere le scale di accesso all'appartamento del quale aveva ottenuto il rilascio per proprio uso abitativo.

⁶ C. Cass., Sez.III, 9/10/1990, n. 9904, in Giust. Civ. Mass. 1990, 10.

⁷ C. Cass., Sez.III, 24/2/1988, n. 1941, in Giust. Civ. Mass. 1988, 2.

⁸ C. Cass., Sez.III, 16/1/1997, n.391, in DeJure.

⁹ C. Cass., Sez.III, 14/12/2004, n.23269, in Giust. Civ. Mass. 2005, 1.

¹⁰ C. Cass., Sez.III, 19/5/2011, n.11014, in Giust. Civ. Mass. 2011, 5, 768.

merito (anche alla luce delle mancate contestazioni ed anzi delle parziali ammissioni della stessa locatrice circa i fatti dedotti in giudizio dalla Società conduttrice) che poco più di quattro mesi dopo il decorso di sei mesi richiesti dalla norma, sull'immobile era stato posto un cartello per la vendita/affitto; che l'immobile fu visionato da un potenziale acquirente e che nel 2006 il medesimo immobile venne in parte concesso in locazione a terzi. Con riferimento, poi, al motivo di disdetta relativo *«alla attività di autorimessa al piano terra, oltre alle considerazioni generali sulla base delle quali l'attività -ammesso che fosse stata mai effettivamente svolta- era sicuramente cessata già nel settembre 2005, la Corte di merito ha ritenuto che gli elementi documentali prodotti (iscrizione registri camerali, partita iva, dichiarazioni a fini previdenziali e tributari) non fossero idonei a dimostrare lo svolgimento di tale attività in modo stabile e duraturo, con caratteristiche di continuità, secondo la ratio della norma che garantisce le esigenze del locatore non soddisfacibili altrimenti»*; quanto, invece, allo *«svolgimento della professione forense, sempre secondo la Corte di merito, le apparenze documentali (domicilio fiscale, ricevute di pagamento con quell'indirizzo dello svolgimento di tale attività nella sede) non riuscivano a superare i dati fattuali di segno contrario, costituiti da quanto detto in generale e dalla circostanza che la locatrice non aveva provato di aver adattato l'immobile al primo piano (capannone industriale vuoto essendo stati rimossi i pannelli di frazionamento) a tali esigenze, con la conclusione di ritenere mai svolta tale attività (...)*. E a fronte della qualificazione come "apparenza documentale" delle risultanze dei documenti suddetti, osserva la Corte, *«la ricorrente non ha allegato e provato fatti idonei a superare la presunzione ed, anzi, nella linea difensiva oscilla tra il sostenere che le attività furono avviate e che non si poterono avviare per colpa della conduttrice»*.

L'affermata (dal giudice di merito, con conferma del giudice di legittimità) non fondatezza, infine, delle pretese risarcitorie avanzate dalla proprietaria locatrice per i danni materiali all'immobile e per l'asportazione delle opere che, sempre secondo parte locatrice, avrebbero dovuto *ex contractu* considerarsi acquisite all'immobile, esclude che si sia verificata quell'asserita impossibilità di utilizzazione dell'immobile che avrebbe determinato in via consequenziale l'impossibilità di attuare i propositi sì come indicati nella disdetta.

Una volta confermata la sussistenza dei requisiti per l'affermazione della responsabilità ex art.31 L.392/1978 della proprietaria locatrice, di particolare interesse è la posizione che assume la Sezione in ordine alla domanda di risarcimento del danno per la cui misura fin dall'inizio la Società conduttrice ha fatto riferimento, come si è visto, alle spese di trasloco ed agli altri oneri che la medesima Società aveva dovuto sopportare per il trasferimento nella nuova sede. Con la sentenza in commento, infatti, la Suprema Corte afferma che *«per*

garantire il conduttore, per così dire espulso, da azioni pretestuose, il legislatore ha previsto la possibilità di scegliere tra la reintegrazione nel godimento del bene alle condizioni del contratto (ripristino del rapporto) con l'ulteriore diritto al rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri sopportati (per es. spese per contratti di fornitura) e il risarcimento del danno, del quale ha determinato l'entità massima (quarantotto mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto). Nella previsione legislativa, le spese di trasloco sono tipizzate rispetto all'ipotesi della scelta della reintegrazione nel godimento del bene e partecipano del carattere ripristinatorio in forma specifica del rimedio all'inadempimento. Il loro normale accedere a questa forma di reintegrazione del conduttore leso non comporta che detto rimborso sia inderogabilmente collegato al ripristino del contratto di locazione; non osta, quindi, a che (e spese di trasloco costituiscono una voce di danno patito qualora il conduttore abbia scelto di essere risarcito per equivalente. E tanto è accaduto nella specie, avendo la conduttrice parametrato il danno subito, quindi in presenza di una domanda risarcitoria, alle spese sostenute per il trasloco nella nuova sede. In definitiva, l'allegazione da parte del danneggiato delle spese sopportate per il trasloco diventa, nell'ambito della domanda di risarcimento del danno, uno dei modi di prova della precisa entità del danno subito».

Questa interpretazione è senz'altro condivisibile. Invero, l'art.31 L.392/1978, lungi dal determinare le conseguenze indicate dalla locatrice (ma, come sappiamo, alle medesime conclusioni giunge anche autorevole dottrina¹¹), si limita ad affermare che alla sanzione civile del ripristino del contratto si accompagna anche il (solo) diritto al «rimborso delle spese di trasloco e degli altri oneri», mentre la sanzione civile del risarcimento del danno presuppone l'applicazione piena della disciplina di cui agli artt.1223 e ss. c.c. con il solo limite della misura risarcitoria fissata nel massimo di quarantotto mensilità del canone di locazione percepito prima della risoluzione del contratto. In particolare, ai sensi dell'art.1223 c.c., «il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta», e non può esservi dubbio sul fatto che le spese di trasloco sopportate dal conduttore siano una conseguenza immediata e diretta dell'abuso di disdetta commesso dal locatore.

Nel caso di specie, la Corte d'Appello di Torino, si legge nella sentenza in commento, «dopo aver qualificato la domanda come latu sensu risarcitoria, aveva ritenuto documentati

¹¹ SINISI-TRONCONE, *Le locazioni ad uso commerciale*, cit., Pag.317: «(...) solo in caso di ripristino del rapporto può essere riconosciuto al conduttore l'ulteriore diritto al rimborso delle spese di trasporto e degli altri oneri sopportati, ad esempio, per i contratti di fornitura e utenze».

gli esborsi per il trasloco e ne aveva riconosciuto la debenza al conduttore, quale diritto accordato dall'art. 31 L. 392/1978 in alternativa al risarcimento». La proprietaria locatrice, nel ricorso per cassazione, aveva argomentato che non essendo stato chiesto il ripristino non potevano essere riconosciute le spese di trasloco, di qui la violazione dell'art.31 cit. per essere stato accordato il rimborso delle spese di trasloco, mentre la legge prevederebbe come rimedi alternativi a favore del conduttore il ripristino del contratto e le spese di trasloco, ovvero il risarcimento del danno. Motivo rigettato dalla Corte di Cassazione, la quale ha però ha ravvisato l'opportunità di integrare la motivazione in diritto del giudice di merito ex art.384, ultimo comma, c.p.c.: *«Pur inquadrando il riconoscimento della somma nel risarcimento previsto dall'articolo in argomento e, correttamente riconoscendone il diritto in capo alla conduttrice, la Corte di merito ingenera equivoci sulla natura dell'attribuzione collocandola, sia pure senza specifica argomentazione, nell'ambito della alternativa al risarcimento. Da ciò l'esigenza di correggere/integrare la motivazione in diritto».*

Per completezza, avendone fatto cenno all'inizio, si dà conto anche della statuizione della sentenza in commento relativa all'argomento di parte locatrice secondo cui la Società conduttrice aveva svolto nell'immobile un'attività illecita e non aveva adibito l'immobile alle attività dichiarate nel contratto, sì che le pretese ex art.31 L.392/1978 dovevano ritenersi anche per tale via infondate. Parte locatrice fa riferimento ad una sentenza del 2006 che aveva negato, stante lo svolgimento di attività di vendita al minuto senza autorizzazioni (e quindi violando le norme che prevedono la necessità di tali autorizzazioni), l'indennità di avviamento, ma per la Cassazione tale motivo non ha pregio: *«come emerge dalla sentenza, passata in giudicato secondo quanto affermato nel controricorso, era stato negato l'avviamento per l'attività di vendita al dettaglio perché non autorizzata. Ma, dall'illegittimo esercizio di attività al minuto che ha determinato il rigetto in altro giudizio della domanda per indennità di avviamento, certamente non può trarsi in generale il mancato diritto al risarcimento, stante il sicuro esercizio di attività lecite di tipografia e stampa, non contestato nel presente giudizio».* Ed anche tale soluzione appare condivisibile.

Stefano Gennai