



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

RAFFAELE FRASCA

Presidente

CHIARA GRAZIOSI

Consigliere

MARCO DELL'UTRI

Consigliere

PASQUALINA A. P. CONDELLO

Consigliere Rel.

CARMELO CARLO ROSSELLO

Consigliere

Locazioni-
Recesso ex ultimo
comma art. 27 l. n.
392/78 motivato
genericamente per
"cessazione attività nei
locali" - Inidoneità

Ud. 21/06/2022 CC

Cron. 26618

R.G.N. 21610/2019

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21610/2019 R.G. proposto da:

B INVESTIMENTI S.P.A., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa, giusta procura alle liti in calce al ricorso, dall'avv. Massimo Benozzati, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Andrea Zoppini, in Roma, Piazza di Spagna, n. 15

- ricorrente -

contro

UF S.P.A., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa, giusta procura a margine del controricorso, dagli avv.ti Samuele Barillà e Alessandro Masciocchi, elettivamente domiciliata presso lo studio del secondo, in Roma, via Viale Parioli, n. 12

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 3296/2018, pubblicata in data 21 gennaio 2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 giugno 2022 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

Rilevato che:

1. Con ricorso ex art. 447-bis cod. proc. civ. B Investimenti s.p.a., esponendo che la L s.p.a. aveva concesso in locazione, con due distinti contratti, alla UF

due unità immobiliari, per uso diverso da abitazione, e che la società conduttrice, con lettera raccomandata del 16 luglio 2012, aveva comunicato la propria volontà di recedere dai predetti contratti «per cessazione dell'attività in essi esercitata», chiese dichiararsi l'illegittimità ed inefficacia del recesso e, stante il tacito rinnovo contrattuale per ulteriori nove anni, la condanna della conduttrice all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto fino alla sua naturale scadenza, nonché al pagamento della somma di euro 224.203,21 per ricondurre le unità immobiliari in buono stato locativo. b

Evidenziò a sostegno della domanda che, con propria lettera datata 24 luglio 2012, aveva contestato l'operatività del recesso comunicato, invitando la conduttrice ad adempiere alle proprie obbligazioni, e che, con successiva missiva del 3 agosto 2012, la conduttrice aveva ribadito la legittimità della propria disdetta ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392/1978, nonché la cessazione della validità del negozio al 31 dicembre 2012 per finita locazione; erano poi seguite numerose missive tra le parti in cui erano state mosse contestazioni in merito all'esistenza di migliorie e nelle quali la conduttrice aveva dichiarato di essere pronta alla riconsegna dei locali. In data 21 gennaio 2013 l'ufficiale giudiziario

aveva notificato alla locatrice l'intimazione a ricevere le chiavi delle unità immobiliari.

Istruita la causa mediante l'espletamento di c.t.u., il Tribunale di Treviso, respinte le eccezioni di rito, per quanto ancora di interesse, in accoglimento parziale della domanda, dichiarò illegittimo il recesso operato dalla società conduttrice sia per mancato rispetto del termine di preavviso legalmente stabilito, sia per non conformità del recesso al contenuto dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392/78 e condannò la conduttrice al pagamento dei canoni dovuti fino al gennaio 2013, oltre interessi.

2. La sentenza, impugnata in via principale da B Investimenti s.p.a. e in via incidentale dalla conduttrice, è stata confermata dalla Corte d'appello di Venezia, seppure con diversa motivazione.

Disattese le censure in rito svolte da UF

, nel merito, la Corte veneziana, ritenendo che la conduttrice avesse, seppure succintamente, indicato le ragioni del recesso e rilevato che nella corrispondenza intercorsa tra le parti non si rinveniva una specifica contestazione «in fatto», da parte della locatrice, in ordine alla veridicità o fondatezza del motivo addotto a causa dell'anticipato recesso, ritenne che la cessazione dell'attività costituisse motivo grave idoneo a legittimare il recesso e, dunque, che ricorresse l'ipotesi di cui all'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978. Essendo stato, tuttavia, il recesso «per gravi motivi» esercitato al di fuori dei termini legali di preavviso di sei mesi, posto che la missiva del 16 luglio 2012 indicava come data di recesso il 30 ottobre 2012, la Corte confermò che la conduttrice era tenuta al pagamento dei canoni fino al gennaio 2013, escludendo che i documenti prodotti dalla conduttrice fornissero prova certa dell'avvenuto pagamento, e che fosse altresì obbligata al risarcimento dei danni riconosciuti dal c.t.u.; rigettò invece, l'appello incidentale

con il quale si chiedeva il riconoscimento delle presunte migliorie apportate agli immobili.

3. B Investimenti s.p.a. ricorre per la cassazione ^{della} decisione d'appello, con quattro motivi.

UF s.p.a. resiste con controricorso.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1. cod. proc. civ.

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero presso la Corte.

In prossimità dell'adunanza camerale, la ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-bis.1. cod. proc. civ.

Considerato che:

1. Preliminarmente, in controricorso è stata sollevata eccezione d'inammissibilità del ricorso per violazione del Protocollo d'intesa tra la Corte di Cassazione ed il Consiglio Nazionale Forense delle «Regole redazionali dei motivi di ricorso in materia civile e tributaria» e per difetto del requisito di autosufficienza posto dall'art. 366, primo comma, n. 3, cod. proc. civ. La controricorrente, in particolare, sostiene che nel ricorso manca una parte espositiva che illustri chiaramente gli elementi sostanziali e processuali della vicenda e una prospettazione dei motivi d'impugnazione omogenea e chiara.

1.1. Le eccezioni vanno disattese.

1.2. Occorre precisare che il Protocollo d'intesa fra la Corte di cassazione e il Consiglio nazionale forense non può radicare, di per sé, sanzioni processuali di nullità, improcedibilità o inammissibilità che non trovino anche idonee giustificazioni nelle regole del codice di rito. In questo senso si è espressa questa Corte (Cass., sez. 1, 24/04/2018, n. 10112), spiegando che «l'inammissibilità del motivo, non discende, ovviamente, dalla violazione del protocollo, che è di per

sé privo di efficacia normativa: ma il Protocollo testimonia di un condiviso orientamento interpretativo che ha la sua base nel dato normativo, sia per quanto attiene all'esigenza di specificità, sia per quanto attiene all'esigenza di autosufficienza, sicché legittima l'interpretazione della norma in conformità al protocollo, con l'ulteriore conseguenza che la violazione delle regole del protocollo dà luogo ad inammissibilità laddove esso rifletta opzioni interpretative di quel dato».

Va, pure, rammentato che l'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., nel prescrivere che il ricorso per cassazione deve essere corredato dall'esposizione «sommaria» dei fatti di causa, implica che la stessa deve contenere il necessario e non il superfluo (Cass., sez. 1, 27/10/2016, n. 21750), condizione certamente soddisfatta nel caso di specie.

Il presente ricorso reca, invero, una ricostruzione sintetica della vicenda per cui è causa, ma comunque idonea allo scopo di renderla conoscibile in tutti i suoi sviluppi, occorrendo qui ribadire che «il ricorso per cassazione deve essere redatto in conformità al dovere processuale della chiarezza e della sinteticità espositiva, dovendo il ricorrente selezionare i profili di fatto e di diritto della vicenda «*sub iudice*» posti a fondamento delle doglianze proposte in modo da offrire al giudice di legittimità una concisa rappresentazione dell'intera vicenda giudiziaria e delle questioni giuridiche prospettate e non risolte o risolte in maniera non condivisa, per poi esporre le ragioni delle critiche nell'ambito della tipologia dei vizi elencata dall'art. 360 cod. proc. civ.» (Cass., sez. 5, 30/04/2020, n. 8425; Cass., sez. U, 30/11/2021, n. 37552).

2. Con il primo motivo la ricorrente deduce la «nullità della sentenza ex art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., in relazione alla violazione e falsa applicazione dell'art. 132, secondo comma, n.

4, cod. proc. civ. per omessa motivazione ovvero violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. per mancata rispondenza tra chiesto e pronunciato (denuncia ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c.)» lamentando che la Corte d'appello avrebbe omesso di esporre una adeguata motivazione in ordine alla asserita sussistenza dei gravi motivi per il legittimo recesso anticipato dal contratto di locazione, non tenendo conto del fatto che la motivazione posta a base del recesso costituiva mera dichiarazione di volontà di cessare l'attività, di per sé insufficiente ad integrare i motivi di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978.

2.1. La censura è infondata.

2.2. Prescindendo dalla struttura non chiara del motivo che oscilla tra la denuncia del vizio di omessa pronuncia e la denuncia di mancanza di motivazione, si impone di rammentare che il vizio di motivazione apparente della sentenza ricorre quando il giudice, in violazione di un preciso obbligo di legge, costituzionalmente imposto (art. 111, sesto comma, Cost.), omette di esporre concisamente i motivi in fatto e diritto della decisione e di illustrare le ragioni e l'iter logico seguito per pervenire alla decisione assunta, in tal modo consentendo anche di verificare se abbia effettivamente giudicato *iuxta alligata et probata*.

Ne consegue che la sanzione di nullità colpisce non solo le sentenze che siano del tutto prive di motivazione dal punto di vista grafico o quelle che presentano un «contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili» e che presentano una «motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile» (cfr. Cass., sez. U, 7/04/2014, n. 8053; conf. Cass., sez. 6-3, 08/10/2014, n. 21257), ma anche quelle che contengono una motivazione meramente apparente, del tutto equiparabile alla prima più grave forma di vizio, perché dietro la parvenza di una giustificazione della decisione

assunta, la motivazione addotta dal giudice è tale da non consentire «di comprendere le ragioni e, quindi, le basi della sua genesi e l'iter logico seguito per pervenire da essi al risultato enunciato» (cfr. Cass., sez. 3, 25/02/2014, n. 4448), venendo quindi meno alla finalità sua propria, che è quella di esternare un «ragionamento che, partendo da determinate premesse pervenga con un certo procedimento enunciativo», logico e consequenziale, «a spiegare il risultato cui si perviene sulla *res decidendi*» (Cass., sez. U, n. 22232 del 2016 e la giurisprudenza ivi richiamata).

Come è stato più volte ribadito da questa Corte la motivazione è solo apparente — e la sentenza è nulla perché affetta da *error in procedendo* — quando, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Cass., sez. U, n. 22232 del 2016; conf. Cass., sez. 6-5, 15/06/2017, n. 14927).

2.3. La motivazione della sentenza impugnata non rientra paradigmaticamente nelle gravi anomalie argomentative individuate dalle pronunce sopra richiamate e non concretizza una ipotesi di «motivazione apparente», poiché la Corte d'appello, seppure in modo sintetico, ha ritenuto che il motivo addotto dalla società conduttrice a giustificazione del recesso anticipato configuri motivo «grave» ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, citato, sul rilievo che la cessazione dell'attività svolta nei locali integra fatto imprevedibile nel lungo periodo e che rende particolarmente gravosa, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto contrattuale fino alla scadenza.

Trattasi di motivazione, condivisibile o meno, che lascia trasparire

le ragioni sottese alla ritenuta legittimità del recesso operato dalla conduttrice, cosicché essa non si pone al di sotto del «minimo costituzionale».

3. Con il secondo motivo, denunciando la «violazione e falsa applicazione della legge n. 392 del 1978 in relazione all'art. 27, ultimo comma – sussistenza dei gravi motivi di recesso – illegittimità del recesso anticipato», la ricorrente censura la decisione gravata nella parte in cui ha affermato la ricorrenza dei gravi motivi per l'esercizio del recesso anticipato, sottolineando che è stato disatteso l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, secondo cui il recesso deve essere collegato a fattori obiettivi ed indipendenti dalla volontà del conduttore e non a valutazioni soggettive del conduttore. Evidenzia, altresì, la ricorrente che ricadeva sulla conduttrice l'onere di provare la sussistenza dei gravi motivi legittimanti il recesso, onere che nel caso di specie non era stato assolto, posto che la odierna controricorrente si era limitata ad allegare il cd. conto economico relativo alle unità immobiliari dagli anni dal 2008 al 2012, documentazione di per sé inadatta a provare la ricorrenza dei gravi motivi.

4. Con il terzo motivo, deducendo la «violazione e falsa applicazione della legge n. 392/78 in relazione all'art. 27 ultimo comma – durata della locazione», la ricorrente ribadisce che il recesso è invalido ed inefficace, con la conseguenza che i contratti di locazione sino alla loro naturale scadenza spiegano effetti nei confronti della conduttrice.

5. Con il quarto motivo, denunciando la «violazione della legge n. 392 del 1978, art. 27 in relazione al principio dell'onere della prova di cui all'art. 2697 cod. civ.», la ricorrente rimarca che la Corte d'appello ha ravvisato la ricorrenza dei gravi motivi nella dedotta cessazione della attività da parte della conduttrice, benché

quest'ultima non abbia fornito alcuna prova sul punto.

6. Il secondo motivo è fondato.

6.1. In via preliminare va respinta l'eccezione inammissibilità del motivo di impugnazione «siccome fondato su censure fattuali (*quaestio facti*) che imporrebbero al giudice di legittimità un inammissibile accertamento di merito», in quanto la censura, pur contenendo un inevitabile riferimento alle circostanze fattuali, è volta a contestare la interpretazione di norme di diritto.

6.2. La questione che si pone è se la lettera del 16 luglio 2012, inviata dalla conduttrice alla locatrice ai fini della comunicazione del recesso dal contratto di locazione commerciale, era idonea a provocare l'anticipata cessazione del rapporto, come ritenuto dalla sentenza gravata, ovvero non lo era per non essere stati specificati i gravi motivi richiesti dall'invocato art. 27, ultimo comma, della l. n. 392/78.

6.3. Con riguardo all'individuazione dei gravi motivi previsti dall'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392/78 a fondamento del legittimo esercizio del recesso dal contratto di locazione, da parte del conduttore, secondo l'insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è sufficiente che egli manifesti al locatore, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, il grave motivo per cui intende recedere dal contratto, 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. Trattandosi di recesso «titolato», la comunicazione del conduttore, ancorché non espressamente previsto dalla norma, non può, tuttavia, prescindere dalla specificazione dei motivi. La necessità della specificazione dei motivi inerisce, quindi, al perfezionamento della stessa dichiarazione

di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (Cass., sez. 3, 29/03/2006, n. 7241; Cass., sez. 3, 6/06/2008, n. 15058; Cass., sez. 3, n. 549 del 17/01/2012; Cass., sez. 3, 24/09/2019, n. 23639; Cass., sez. 3, 3/11/2020, n. 24266), dovendo conseguentemente escludersi che il conduttore possa esplicitare successivamente le ragioni della determinazione assunta (Cass., sez. 3, 30/06/2015, n. 13368).

6.4. Le ragioni che possono giustificare la liberazione anticipata dal vincolo ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392/78, devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del conduttore e imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per quest'ultimo la sua prosecuzione (Cass., sez. 3, n. 12291 del 30/05/2014; Cass., sez. 3, 24/09/2019, n. 23639). Pertanto, la gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non può risolversi nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, e dev'essere, non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma anche consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie, tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata (Cass., sez. 3, 13/12/2011, n. 26711)

6.5. E' incontestato, e risulta dalla stessa sentenza impugnata, che con la comunicazione del 16 luglio 2012 la conduttrice ha affermato che la causa del recesso anticipato dovesse essere rinvenuta nella <<cessazione dell'attività>> esercitata nei locali oggetto di locazione.

La Corte d'appello, con la sentenza qui impugnata, nel valutare il

motivo enunciato nella lettera di anticipato recesso, ha ritenuto che la conduttrice avesse, seppure succintamente, indicato le ragioni del recesso, non essendo indispensabile una esposizione circostanziata degli elementi di fatto che sorreggevano il motivo esplicitato, ed ha peraltro sottolineato che nella corrispondenza intercorsa tra le parti non potesse rinvenirsi una contestazione «in fatto» da parte di B Investimenti s.p.a. in ordine alla veridicità o fondatezza del motivo addotto a causa dell'anticipato recesso.

6.6. Orbene la decisione impugnata incorre in un errore di sussunzione, giacché, nel caso in esame, la ragione di recesso indicata nella comunicazione era assolutamente inidonea a integrare a livello di indicazione come motivo del negozio di recesso una circostanza integrante «grave motivo», giacché il dire che si vuole recedere per cessazione dell'attività nei locali (questo significa il «per cessazione dell'attività in essi») sottende una motivazione che, non esternando la ragione giustificativa della cessazione, ne impedisce la riconduzione ad una ragione apprezzabile come idonea a determinare l'interruzione dell'impegno al rispetto del sinallagma.

Peraltro, la Corte d'appello adducendo che «cessazione dell'attività in essi» significasse, in contrasto con il tenore del recesso, cessazione dell'attività imprenditoriale e, collocandosi al di fuori del percorso segnato dai principi sopra indicati, non ha considerato che la ragione di recesso indicata dalla conduttrice costituisce una mera dichiarazione di volontà di cessare l'attività commerciale in quei locali, riconducibile ad una libera scelta della conduttrice e non ad un fatto estraneo alla sua volontà, come tale non idonea ad integrare i «gravi motivi» di cui all'art. 27, ultimo comma, citato, posto che, in difetto di specificazione dei motivi sottesi alla volontà di non proseguire l'attività, essa non può che essere ricondotta ad una soggettiva valutazione imprenditoriale non

conseguente a fattori obiettivi.

Neppure rileva, diversamente da quanto ritenuto dai giudici di appello, che l'odierna ricorrente nella corrispondenza intercorsa con la conduttrice non abbia mosso contestazioni «in fatto» in ordine alla fondatezza del motivo indicato nella comunicazione di recesso, atteso che alla genericità del motivo addotto dalla conduttrice a giustificazione del recesso anticipato non può corrispondere l'onere, della parte locatrice, di una contestazione tempestiva e specifica dello stesso, 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.

7. L'accoglimento del secondo motivo comporta l'assorbimento del terzo e del quarto motivo. Va, al riguardo, rilevato che la sentenza qui impugnata non ha affrontato la questione posta con il terzo motivo, ossia se la illegittimità del recesso giustificerebbe la domanda di pagamento dei canoni di locazione sino alla scadenza convenuta, cosicché il giudice di rinvio dovrà sulla stessa pronunciarsi, avendo cura di verificare se l'immobile sia rimasto non affittato e se, comunque, il locatore lo abbia utilizzato direttamente o indirettamente (Cass., sez. 3, 22/08/2007, n. 17833; Cass., sez. 6-3, 10/12/2013, n. 27614).

8. La sentenza impugnata va, pertanto, cassata, in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione, che procederà a nuovo esame attenendosi ai superiori principi, nonché alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo motivo e dichiara assorbiti i restanti motivi. Cassa la sentenza impugnata con

rinvio alla Corte d'appello di Venezia, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio il 21 giugno 2022.

IL PRESIDENTE

Raffaele Frasca

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

del 9 SET 2022



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI

Luisa Passinetti