



M
17681/2011
ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*locuzione
bisogna avere
meta*

R.G.N. 4352/2009

Cron. 17681

Rep. 4897

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCESCO TRIFONE - Presidente - Ud. 11/02/2011
- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Rel. Consigliere - PU
- Dott. PAOLO D'ALESSANDRO - Consigliere -
- Dott. PAOLO D'AMICO - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -

**contributo
unificato**

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4352-2009 proposto da:

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] elettivamente

domiciliati in ROMA presso la CANCELLERIA della CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'Avvocato SCIAUDONE ANTONIO con studio in 81055 SANTA MARIA CAPUAVETERE, TRAV. M. FIORE 12 giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrenti -

contro

2011

406

[REDACTED]
S.A.S. DI [REDACTED] E C. [REDACTED];

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 3230/2007 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI - SECONDA SEZIONE CIVILE, emessa il 17/10/2007, depositata il 12/02/2008, R.G.N. 4024/06; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/02/2011 dal Consigliere Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI;

udito l'Avvocato ANTONIO SCIAUDONE;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo con assorbimento degli altri due motivi di ricorso.

Svolgimento del processo

Con sentenza del 12 febbraio 2008 la Corte di appello di Napoli accoglieva l' appello della s.a.s. [] di [] e C. e l' appello incidentale di [] [] → dopo aver premesso che [] aveva affittato a [] un immobile ad uso diverso il 5 giugno 1987; la locazione era proseguita fino alla disdetta del locatore, manifestata l' 8 maggio 2001 per la scadenza del 5 giugno 2002 e poi rettificata per la data del 5 giugno 2005 a norma dell' art. 27 legge 392/1978; tale data era stata accettata dal conduttore che aveva chiesto il rilascio per il 1 luglio 2005, ma poi, reperito un altro immobile, con racc. del 10 maggio 2004 aveva comunicato che avrebbe rilasciato l' immobile il 30 giugno 2004 ed aveva invitato il locatore a riprendersi le chiavi previo versamento dell' indennità di avviamento commerciale; invece aveva ricevuto intimazione di sfratto per morosità per i canoni di maggio e giugno 2004; con racc. del 26 e 29 giugno 2004 aveva ribadito il rilascio per il 30 giugno 2004 come in effetti avvenuto e comunicato al locatore il 2 luglio 2004 offrendogli la restituzione dell' immobile ai sensi dell' art. 1216 c.c., rifiutata per il mancato pagamento dei canoni scaduti e seguita da altra intimazione di sfratto per morosità per il pagamento dei canoni da luglio a ottobre 2004. ~~Ma~~ sulle seguenti considerazioni: 1) la disdetta del locatore manifesta la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza, ma non costituisce proposta di scioglimento anticipato del rapporto che l' altra parte può accettare; 2) ricevuta la

disdetta il conduttore ha diritto all' indennità di avviamento commerciale avendo peraltro la necessità di reperire un altro immobile per l' esercizio della sua attività e quindi se questi lascia anticipatamente l' immobile ciò non costituisce spontaneo recesso, e non perde il diritto alla predetta indennità, né può esser costretto, se trova un altro immobile, a pagare due canoni locativi fino alla scadenza del primo contratto; 3) perciò spettava alla conduttrice s.a.s. [] di [] e C. l' indennità di avviamento - pari ad E 16.682,04, al cui pagamento dovevano esser condannati gli eredi di [] - ancorché avesse rilasciato anticipatamente l' immobile dopo la ricevuta disdetta, con l' obbligo sì di pagare i canoni fino al rilascio, ma non dopo l' offerta non formale del 10 maggio 2004 ai sensi dell' art. 1220 cod. civ. di restituzione del locale; 4) l' offerta formale di rilascio del 4 ottobre 2004 poteva esser convalidata in appello.

Ricorrono per cassazione [] e []. Gli intimati non hanno svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1.- Con il primo motivo i ricorrenti deducono: "Violazione o falsa applicazione dell'art. 27 legge 392/1978 in relazione all' art. 360 n. 3 c.p.c. nonché dell' art. 28 della medesima legge in relazione all' art. 360 n. 3 c.p.c., nonché del comb. disp. degli artt. 27 e 28 legge 392/1978 in relazione all' art. 360 n. 3 c.p.c." lamentando che la Corte di merito abbia applicato un principio

eccezionale, applicabile per il caso di disdetta del locatore anticipatamente dalla prima scadenza di sei anni del contratto, ad una disdetta esercitata per la scadenza del diciottesimo anno e corredano la censura con il seguente quesito di diritto: "Dica la Suprema Corte se in tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, qualora il locatore abbia comunicato di non voler rinnovare il contratto in una qualsiasi scadenza successiva alla prima possa riconoscersi al conduttore il diritto di rilasciare anticipatamente l'immobile locato, sottraendosi, senza il consenso del locatore, alle proprie obbligazioni, prima fra tutte quella del pagamento del canone fino alla naturale scadenza".

Il motivo è fondato.

Deve infatti darsi seguito al principio già affermato da questa Corte - 19478/2005 - secondo cui in tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall'abitazione, qualora il locatore abbia comunicato di non voler rinnovare il contratto alla prima scadenza (con raccomandata spedita almeno dodici mesi prima ai sensi dell'art. 29 della legge n. 392 del 1978), non può riconoscersi al conduttore la facoltà di decidere unilateralmente di far cessare il rapporto anticipatamente, sottraendosi senza il consenso del locatore alle proprie obbligazioni. In tale ipotesi, il suo interesse a non perdere le occasioni che gli fossero date in epoca anteriore alla scadenza (in relazione alla quale era stato esercitato il diniego di rinnovo) non potrà essere perseguito addossandone il costo al locatore, ma potrà

essere soddisfatto, in base alle valutazioni di convenienza dello stesso conduttore, con la "perdita" costituita dalla immanenza dell'obbligazione del medesimo conduttore di pagare il canone fino alla scadenza (ovvero fino alla data anteriore alla quale il locatore accetti la restituzione), alla quale maturerà peraltro il suo diritto alla corresponsione dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, con il relativo onere a carico del locatore. Pertanto, la diversa scelta del conduttore di non versare più il canone locativo integra inadempimento e - nel caso in cui il locatore abbia promosso un giudizio di sfratto per morosità - la causa dell'effetto risolutivo ad una data anteriore rispetto alla scadenza non è riconducibile alla volontà del locatore bensì all'inadempimento dello stesso conduttore che, perciò, non può vantare - in dipendenza della disciplina dettata dall'art. 34 della citata legge n. 392 del 1978 - più alcun diritto alla corresponsione dell'indennità di avviamento alla scadenza, essendosi il contratto risolto, in dipendenza di una condotta a lui addebitabile, prima di quella data.

Pertanto la censura va accolta.

2.- Con il secondo motivo deducono: "Violazione o falsa applicazione dell' art. 34 legge 392/1978 in relazione all' art. 360 n.3 c.p.c." che concludono con il seguente quesito di diritto:" Dica la Suprema Corte se in tema di locazione di immobile urbano ad uso diverso dall' abitazione qualora il locatore abbia comunicato di non voler rinnovare il contratto, in una qualsiasi scadenza successiva alla prima

10010

riconoscendosi al conduttore la facoltà di rilasciare anticipatamente l' immobile rispetto alla scadenza contrattualmente concordata, vada congruamente ridotta la misura dell' indennità di avviamento commerciale in considerazione delle minori somme percepite dal proprietario e dell' improvviso e anticipato rilascio dell' immobile, che non consente al locatore di reimmettere tempestivamente l' immobile sul mercato".

Il motivo è assorbito dall' accoglimento del primo, da cui dipende.

3.- Con il terzo motivo deducono: "Vizio di omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia in relazione all' art. 360 n. 5 c.p.c.".

Il motivo è inammissibile perché privo di qualsiasi indicazione in modo sintetico, evidente ed autonomo - art. 366 bis cod. proc. civ., *ratione temporis* applicabile - del fatto controverso, che deve costituire un "quid pluris" rispetto all'illustrazione di esso, in riferimento al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione.

Concludendo la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto e la causa rinviata per nuovo esame alla luce del principio affermato.

Il giudice di rinvio provvederà altresì a liquidare le spese, anche del giudizio di cassazione.

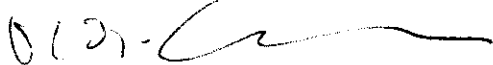
P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo ed inammissibile il terzo. Cassa in

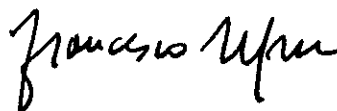
relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di Napoli, altra sezione, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma l' 11 febbraio 2011.

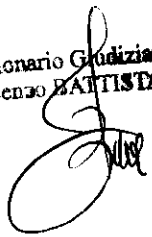
Il Relatore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 29 AGO 2011
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

