

Numero
autografato



23322 / 2012

ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GIOVANNI BATTISTA PETTI - Presidente -

Dott. MAURIZIO MASSERA - Consigliere -

Dott. ALFONSO AMATUCCI - Rel. Consigliere -

Dott. RAFFAELLA LANZILLO - Consigliere -

Dott. PAOLO D'AMICO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2810-2007 proposto da:

M	C	M	R	V
---	---	---	---	---

R , elettivamente domiciliati in ROMA, VIA
FLAMINIA 357, presso lo studio dell'avvocato DI SIMONE
GIUSEPPE, rappresentati e difesi dall'avvocato MAURO
ROSA giusta delega in atti;

2012

- ricorrenti -

1799

contro

A M , elettivamente domiciliata in
ROMA, VIA GREGORIO VII 407, presso lo studio
dell'avvocato BARTIMMO ENZO, rappresentata e difesa

Locazione a
scopo
abitativo -
Rinnovazione
per difetto
di disdetta
- Legge
applicabile

R.G.N. 2810/2007

Cron. 23322

Rep. 2860

Ord. 14/11/2012

PU

dagli avvocati DI STEFANO MICHELE, MARSEGLIA CARLO
giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2054/2006 della CORTE D'APPELLO
di NAPOLI, depositata il 01/09/2006, R.G.N. 2054/2006,
R.G.N. 7064/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 14/11/2012 dal Consigliere Dott. ALFONSO
AMATUCCI;

udito l'Avvocato ENZO BARTIMMO per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ANTONIETTA CARESTIA che ha concluso per
l'accoglimento;



RITENUTO IN FATTO

1.- Per un contratto di locazione a scopo abitativo non disdetto per la scadenza del 31.12.1999 (di oltre otto anni successiva all'inizio del rapporto) proclamato efficace fino al 31.12.2003 da sentenza passata in giudicato, la locatrice M

A comunicò disdetta nel giugno del 2003 per la scadenza del 31.12.2003, poi iniziando nel 2004 una causa di sfratto per finita locazione, cui resistettero le conduttrici M. Le quali opposero che, essendosi il contratto rinnovato il 31.12.1999 nella vigenza della legge 9.12.1998, n. 431, la disdetta (o il rifiuto di rinnovo) avrebbe potuto essere data solo per le ragioni di cui all'art. 3 della stessa legge, sicchè quella comunicata era inefficace ed il contratto doveva intendersi rinnovato fino al 31.12.2007.

2.- Il tribunale di Benevento accolse il ricorso della locatrice con sentenza n. 912/05 e la Corte d'appello di Napoli ha respinto il gravame delle conduttrici con sentenza n. 2054 del 2006 sul rilievo che il sesto comma dell'art. 2 della l. n. 431/98 (il quale stabilisce che "i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge che si rinnovano tacitamente sono disciplinati dal comma primo del presente articolo") si riferisce non già all'intera disciplina della doppia durata quadriennale, bensì attiene ... alla previsione della proroga per un solo ulteriore quadriennio.

3.- Avverso la sentenza ricorrono per cassazione le conduttrici M (in epigrafe indicate) affidandosi ad un unico

motivo, illustrato anche da memoria, cui resiste con controricorso la locatrice A.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1.- Le ricorrenti sostengono, deducendo falsa applicazione dell'art. 2 della legge n. 431 del 1998, che l'art. 2, sesto (ed ultimo) comma, della legge n. 431 del 1998 deve interpretarsi nel senso che il contratto rinnovatosi successivamente all'entrata in vigore della legge citata "deve intendersi rinnovato tacitamente non già di soli quattro anni, bensì di quattro anni suscettibili di rinnovo automatico, salvi i casi di diniego di rinnovo del contratto contemplati dalla stessa norma".

2.- La censura è fondata alla luce dei principi enunciati da Cass. n. 17995/2007 (cui adde Cass. nn. 15005/2008 e 15338/2010), la quale ha affermato che l'art. 2, ultimo comma, della legge 431 del 1998 va interpretato nel senso che, se il contratto si rinnova tacitamente nella vigenza della nuova legge per mancanza di una disdetta che il locatore avrebbe potuto fare - ma che non ha fatto - anche in base alle vecchie regole, il rapporto resta assoggettato alla nuova disciplina; laddove, invece, la disdetta sia comunque intervenuta tempestivamente, pur se non sostenuta da alcuna particolare esigenza del locatore, come consentito dall'art. 3 della legge n. 392 del 1978, il contratto resta soggetto alla disciplina previgente ai sensi dell'art. 14, ultimo comma, della legge n. 431 del 1998.

Ebbene, nella specie non è affermato da alcuno che fosse stata data disdetta al fine di impedire la rinnovazione intervenuta il

31.12.1999, ad oltre un anno dall'entrata in vigore della legge n. 431 del 1998, con la conseguenza che per la successiva scadenza quadriennale la rinnovazione sarebbe stata impedita, ex art. 2, primo comma, della legge, solo per le ragioni dallo stesso comma indicate (in riferimento all'art. 3).

Così non essendo stato, alla data del 31.12.2003 la locazione si rinnovò *de iure* sino al 31.12.2007.

3.- La sentenza va dunque cassata con decisione nel merito nel senso indicato, ai sensi dell'art. 384 c.p.c.

L'incertezza che ha connotato la problematica sino alla menzionata sentenza di questa Corte induce a ravvisare giusti motivi per compensare tra le parti le spese sia dei due gradi di merito che di quello di cassazione.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, in accoglimento dell'appello, dichiara che la locazione si è rinnovata sino alla data del 31.12.2007 e compensa tra le parti le spese dell'intero processo.

Roma, 14 novembre 2012

L'estensore

Il presidente

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BASTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 14.11.2012

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BASTISTA