

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

16279 / 2016

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Interpretazione
dell'art. 2
comma 5
l.n. 431/98

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 9887/2013

Dott. ROBERTA VIVALDI

- Presidente -

Cron. 16279

Rep. e.i.

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Rel. Consigliere -

Ud. 17/02/2016

Dott. STEFANO OLIVIERI

- Consigliere -

pu

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO

- Consigliere -

Dott. PAOLO D'AMICO

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 9887-2013 proposto da:

(omissis) , elettivamente

domiciliato in (omissis) , presso lo

(omissis) , rappresentato e difeso dagli

avvocati (omissis) , (omissis) giusta procura

speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

(omissis) , (omissis) , domiciliati

ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI

CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato

2016

374

(omissis) con studio in (omissis)

(omissis) giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1075/2012 della CORTE
D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 20/10/2012,
R.G.N. 369/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 17/02/2016 dal Consigliere Dott. RAFFAELE
FRASCA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per il
rigetto del ricorso.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

§1. (omissis) ha proposto ricorso per cassazione contro (omissis) ed (omissis) avverso la sentenza del 20 ottobre 2012 con cui la Corte d'Appello di L'Aquila, in accoglimento dell'appello proposto dagli intimati contro la sentenza resa in primo grado *inter partes* dal Tribunale di Chieti nel novembre del 2011, in riforma di essa che l'aveva rigettata, ha accolto la domanda proposta con ricorso del gennaio 2010 dagli intimati per ottenere l'accertamento della cessazione alla scadenza del 30 aprile 2010 della locazione ad uso abitativo di un appartamento in (omissis) concesso loro in locazione ai sensi della l. n. 431 del 1998 dal (omissis) per la durata di tre anni prorogabili di altri due ai sensi dell'art. 2, comma 5, di detta legge.

I conduttori, a sostegno della domanda avevano addotto che alla proroga biennale alla prima scadenza essi avrebbero potuto rinunciare, cosa che avevano fatto inviando una comunicazione in tal senso con lettera raccomandata con a.r. il 18 maggio 2009. Il locatore, invece, resistendo alla domanda, aveva, come già fatto stragiudizialmente, sostenuto che della scadenza invocata i conduttori avrebbero potuto avvalersi solo in presenza di gravi motivi.

§2. Il Tribunale di Chieti rigettava la domanda accogliendo la prospettazione difensiva del locatore, mentre la Corte aquilana ha accolto quella degli attori.

§3. Al ricorso, che prospetta due motivi, hanno resistito con controricorso gli intimati.

Parte resistente ha depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

§1. Con l'unico motivo di ricorso si denuncia “violazione dell'art. 2 comma 5 l. n. 431/1998 in relazione all'art. 360 c.p.c. comma [rectius: n.] 3”.

Vi si sostiene: *a)* che nel caso di specie i conduttori avevano con lettera raccomandata del 18 maggio 2009 comunicato che non intendevano avvalersi “della proroga legale della prima scadenza contrattuale fissata al 30/4/2010” e che alla stessa data avrebbero provveduto al rilascio dell’immobile; *b)* che, tuttavia, a detta comunicazione non era possibile attribuire altro significato che quello di rinuncia a concordare le condizioni per il rinnovo del contratto, ai sensi dell'art. 2, comma 5, della l. n. 431 del 1998, con la conseguenza che, sempre secondo tale disposizione sarebbe scattata la proroga di diritto per due anni.

La tesi è sostenuta evocando considerazioni della relazione alla legge svolta presso la Camera di Deputati circa l’obiettivo con essa perseguito e desumendone che il fine perseguito dal legislatore sarebbe stato di assicurare il prolungamento del contratto alla prima scadenza in mancanza di accordo per un rinnovo e con salvezza della sola facoltà di disdetta motivata nei casi indicati.

Si aggiunge che l'art. 14 della l. n. 431 del 1998 aveva abrogato l'art. 3 della l. n. 392 del 1978 circa la facoltà di far cessare il contratto per disdetta immotivata e che invece la legge non aveva abrogato l'art. 4, secondo comma, della l. n. 392 del 1978 di previsione del recesso del conduttore per gravi motivi. Essi nella specie non potevano, del resto, identificarsi nella deduzione dei conduttori di avere acquistato una nuova abitazione nel comune, onde nemmeno sotto tale profilo avrebbe potuto essere paralizzato il diritto del locatore al prolungamento biennale del contratto.

§1.1. Il motivo non è inammissibile come invece sostengono i resistenti, giacché dalla considerazione complessiva della sua illustrazione e dell'esposizione si comprende quale sia la *quaestio iuris* proposta con riferimento al *decisum* della sentenza impugnata.

La sua comprensione, peraltro, prescinde dalla valutazione del contenuto del regolamento contrattuale, atteso che il motivo propone una questione di esegesi del disposto astratto della norma dell'art. 2, comma 5, della l. n. 431 del 1998.

Il risultato raggiunto dalla sentenza impugnata quanto a questa esegesi è corretto, anche se la motivazione con cui bisogna pervenirvi deve certamente seguire un *iter* che quella della sentenza stessa non rispetta, di modo che il risultato va in questa sede di legittimità giustificato con una correzione sostanziale della motivazione.

§1.2. Occorre procedere dall'analisi del contenuto della norma citata, che certamente è tutt'altro che un modello di chiarezza.

Essa stabilisce innanzitutto che il potere convenzionale delle parti riguardo ai contratti che disciplina, che sono quelli di cui al comma 3 dello stesso art. 2, incontra un limite nello stabilire la durata minima del contratto, che deve essere necessariamente di tre anni, salvo che si tratti di contratti stipulati nelle ipotesi di cui all'art. 5 della legge. Questa previsione si sostanzia nel dato che la durata del rapporto deve essere almeno di tre anni oppure, per accordo delle parti, necessariamente maggiore.

Il secondo inciso della norma si riferisce, però, a tale durata come durata che si esaurisce alla "prima scadenza" e prevede che, <<ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto per due anni salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3>>.

§1.3. La norma si presta ad una prima interpretazione nel senso che essa preveda in via normale che in relazione alla prima scadenza la posizione delle parti non sia affatto tale da attribuire ad alcuna di loro la possibilità di far

cessare il rapporto, bensì, salva l'eccezione prevista per il locatore, tale che quella possibilità sia in realtà esclusa.

Ciascuna delle parti avrebbe invece la possibilità di offrire la stipulazione di un nuovo contratto e, in mancanza di accettazione da parte dell'altra di tale offerta oppure di una controproposta da parte sua che sia accettata dal primo offerente, la conseguenza che ne deriverebbe sarebbe prevista in via automatica e si identificherebbe nella proroga del contratto per altri due anni.

In relazione a tale modalità di svolgimento normale del rapporto l'esegesi della norma parrebbe far emergere che esso è disciplinato in modo tale che sostanzialmente alla sua stipula le parti convengono che esso duri almeno tre anni o per una durata maggiore e nel contempo che alla relativa scadenza, in mancanza di conclusione di un contratto nuovo a diverse condizioni, esso abbia un'ulteriore durata di due anni.

§1.3.1. Le parti, dunque, si impegnerebbero ad una durata del rapporto che in via necessaria sarebbe la risultante della somma del primo periodo triennale oppure di durata maggiore e di un secondo periodo di due anni per il caso che alla scadenza del primo periodo esse non addivengano alla stipula di un nuovo contratto. In pratica la locazione sarebbe stipulata per un periodo di prima durata e per un periodo di seconda durata condizionata alla mancata conclusione di un rinnovo del contratto a nuove condizioni.

§1.3.2. In relazione a tale complessiva durata, risultante dalla somma di due periodi, si dovrebbe rilevare che la legge non prevede alla prima scadenza il diritto di far cessare la locazione immotivatamente e ciò per entrambe le parti, ma prevede soltanto la possibilità che la cessazione alla prima scadenza possa provocarsi da parte del solo locatore e, peraltro, non con una disdetta immotivata, bensì con una disdetta motivata da particolari motivi indicati dalla legge. In mancanza di tale eventualità la locazione continuerebbe per il periodo di due anni successivo alla prima scadenza e ciò tanto se le parti

abbiano avviato una trattativa per il rinnovo non andata a buon fine, quanto in caso di inerzia di entrambe nell'offrire le condizioni di un rinnovo. Solo se la trattativa per il rinnovo vi fosse e si concludesse positivamente, dando luogo ad un rinnovo, la proroga, quale periodo di durata ulteriore condizionato previsto *ab origine*, sarebbe scongiurata.

§1.3.3. Il potere di disdetta immotivata del conduttore non sarebbe in alcun modo previsto con riferimento alla scadenza del primo periodo di durata triennale o convenuto per un numero di anni maggiore e tale mancata previsione ben si comprenderebbe: invero, in forza della previsione di una proroga di due anni per il sol fatto che le parti non raggiungano l'accordo per una rinnovazione, il conduttore, allorquando stipula la locazione abitativa per soddisfare il diritto primario all'abitazione, ha la prospettiva di rimanere insediato nell'immobile per un periodo almeno di cinque anni, salva la limitata evenienza della disdetta motivata del locatore.

§1.3.4. D'altro canto, la possibilità che dal punto di vista del conduttore (non del locatore, che, essendogli attribuita solo la facoltà di disdetta motivata, vede regolata la provocazione da parte sua della cessazione alla prima scadenza solo da tale possibilità), in mancanza di previsione di una facoltà di disdetta, possa evincersi da altre fonti e segnatamente dal Codice Civile e, particolarmente, dall'art. 1596, primo comma, c.c., dovrebbe escludersi per un'ipotetica incompatibilità di tale previsione normativa con il disposto dell'art. 2, comma 5, di cui si discorre. Infatti, la regola dettata dal codice civile in detta norma, se è vero che potrebbe apparire astrattamente idonea a comprendere la fattispecie della legge speciale quale locazione stipulata per un tempo determinato, non lo sarebbe per la prima scadenza, bensì per la scadenza del periodo di proroga biennale verificatasi in caso di mancato accordo per la rinnovazione del contratto (oppure per il caso che venga ritenuto inidonea o infondata la disdetta motivata del locatore). Invero, si potrebbe sostenere che nella prima scadenza non si può individuare la

cessazione della durata della locazione convenzionalmente determinata e ciò perché con riferimento ad essa la posizione delle parti è di soggetti investiti dell'onere di ricercare la conclusione del rinnovo del contratto a nuove condizioni e la mancanza di tale conclusione rende irrilevante quella scadenza e determina una proroga della durata contrattuale per il biennio che, come s'è veduto, rientra anch'essa nella durata originaria della locazione.

Inoltre, la particolare posizione di parte titolare di un bisogno abitativo propria del conduttore in relazione alla sopravvenienza di esigenze che lo inducano a non rispettare la scadenza del primo periodo di durata maggiorata della proroga per il caso di mancato accordo sul rinnovo, sarebbe tutelata dalla previsione soltanto a suo favore della facoltà di recesso, riconosciuta dal comma 6 dell'art. 3 della l. n. 431 del 1998 per gravi motivi.

Viceversa, bisogni abitativi che giustifichino una minor durata sarebbero oggetto di contemplazione nell'art. 5 della legge.

§1.3.5. Può semmai rilevarsi che l'art. 2, comma 5, non dice alcunché sul modo in cui le parti alla prima scadenza debbono procedere per verificare se raggiungono oppure non raggiungono l'accordo sul rinnovo del contratto e ciò a differenza di quanto fa, nell'inciso successivo, per l'ipotesi di scadenza del contratto prorogatosi per un biennio alla prima scadenza in ragione del mancato accordo sul rinnovo.

In particolare la norma non dice alcunché sul momento temporale in cui il raggiungimento o il non raggiungimento dell'accordo si debbono verificare e, quindi, nemmeno dice alcunché su come tale momento si situi rispetto al momento della prima scadenza.

§1.3.6. Peraltro, l'individuazione di tale momento deve avvenire tenendo conto del significato della previsione del potere di disdetta motivata conferito al locatore e del suo assoggettamento ad un termine e di una modalità che sono fissati *per relationem*, cioè con un rinvio all'art. 3, comma 1, della legge. Da tale rinvio si evince che **il legislatore, con norma imperativa e non**

derogabile in sede di stipula dell'accordo contrattuale ai sensi dell'art. 2, comma 3, ha previsto che il locatore debba comunicare la sua intenzione adibitoria ed impeditiva del rinnovo con un atto motivato che osservi un preavviso di almeno sei mesi. Dell'atto non è regolata la forma, ma il richiamo nel successivo comma 4 alla procedura di diniego di rinnovo dell'art. 30 della l. n. 392 del 1978 sottende che essa debba essere quella scritta prevista dal terzo comma dell'art. 29 di detta legge, giacché il primo comma dell'art. 30 si intende richiamato là dove allude alla comunicazione di cui a detto comma.

Ne segue che il locatore si trova in posizione di onere riguardo alla possibilità di denegare il rinnovo alla prima scadenza (almeno triennale), cioè di esercitare il relativo diritto potestativo di far cessare il rapporto alla sua prima scadenza (sebbene con una verifica giudiziale), nel senso che, se egli non invia la comunicazione di diniego motivato sei mesi prima della scadenza, detto diritto è perduto.

§1.3. 7. Peraltro, mentre l'esercizio del diritto potestativo di denegare il rinnovo implica, per incompatibilità, il rifiuto di rinnovare il contratto con un nuovo accordo, il mancato esercizio del diritto potestativo di denegare il rinnovo sei mesi prima della scadenza realizza di per sé una situazione che, se consuma tale diritto, risulta del tutto ininfluente ed assolutamente non rivelatrice e significativa ai fini dell'apprezzamento della sussistenza dell'intenzione del locatore di procedere alla proposta di un rinnovo del contratto sulla base dell'accordo con il conduttore oppure di consentirne solo la proroga biennale e non il rinnovo convenzionale.

§1.3.8. Poiché la legge riferisce l'accordo che le parti possono raggiungere per il rinnovo del contratto a nuove condizioni al momento della scadenza, si può ragionevolmente ritenere che l'ipotesi del rinnovo, fermo che le parti possono verificarla ed escluderla prima, si debba verificare appunto

una volta sopravvenuta la prima scadenza e nell'immmediatezza di essa, in modo che si sappia in che termini il rapporto è destinato ad evolversi.

§2. La ricostruzione proposta, ritiene il Collegio, non è, tuttavia condivisibile.

§2.1. Essa si basa su una premessa che non è corretta ed è quella che la durata biennale del contratto a seguito della proroga determinata dalla mancanza di rinnovo convenzionale del contratto possa considerarsi un periodo di durata che si deve riportare in definitiva alla stessa conclusione del contratto in non diverso modo del periodo di tre anni o di quello maggiore convenuto ed in relazione al quale l'art. 2, comma 5, parla di prima scadenza.

Viceversa, la proroga sottende il prolungamento di una durata pregressa e, dunque, implica una durata ulteriore che non si può far risalire direttamente alla conclusione del contratto.

Essa, infatti, dipende innanzitutto dalla condizione negativa del mancato rinnovo del contratto alla prima scadenza.

Poiché la verificazione della possibilità del rinnovo suppone una trattativa fra le parti e, quindi, una intenzione del locatore di mantenere il conduttore nel godimento e di quest'ultimo di conservarlo e, dunque la verifica della loro esistenza, si potrebbe pensare che il legislatore abbia previsto la conseguenza della proroga ponendo sullo stesso piano le due intenzioni considerate in negativo, di modo che rileverebbe sia un'intenzione del conduttore di non voler rinnovare, sia un'intenzione del locatore di non voler rinnovare, in quanto ognuna di esse impedirebbe la rinnovazione e, pertanto la conclusione potrebbe essere che l'una e l'altra giustificherebbero la proroga biennale.

§2.2. Senonché, la previsione della proroga è stabilita con un contenuto che fa espressamente salva la facoltà di disdetta motivata del locatore.

La previsione di tale salvezza di una volontà contraria al rinnovo del locatore palesa, al contrario, che, quando il legislatore allude alla conclusione

di un procedimento di rinnovo, suppone che la trattativa abbia luogo perché il conduttore vuole rimanere nell'immobile.

La salvezza della sola facoltà di disdetta motivata del locatore ed il silenzio del legislatore sulla posizione del conduttore, al contrario di quanto suppone la ricostruzione sopra prospettata, implicano allora che la situazione di mancata conclusione del rinnovo giustificativa della proroga biennale sia solo quella in cui il conduttore avrebbe voluto rinnovare ed il locatore invece non lo ha voluto e non anche quella in cui sia lo stesso conduttore a non essere interessato a rinnovare e lo sia al contrario il locatore oppure non lo sia anche lui.

§2.3. Quest'ultimo caso, una volta considerato che la proroga non ha affatto la sua fonte nella convenzione come la prima durata e che in relazione ad essa è contemplata come fatto impeditivo solo la disdetta motivata del locatore, non sembra affatto regolato dalla norma in via diretta, sicché può dirsi che essa si è dunque disinteressata dell'ipotesi in cui il conduttore non intenda rimanere nell'immobile dopo la prima scadenza.

Di tale ipotesi è necessario rinvenire allora la disciplina.

§2.4. Essa può rinvenirsi nel primo comma dell'art. 1596 c.c., nel senso che, se il conduttore non ha intenzione di rimanere nell'immobile e, quindi, non proponga la conclusione di un rinnovo, così come se una simile proposta la faccia il locatore ed il conduttore la rifiuti, la locazione si intende automaticamente cessata alla prima scadenza senza necessità di disdetta da parte dello stesso conduttore.

Sulla base di tali motivazioni la sentenza impugnata appare corretta, là dove la Corte aquilana, al contrario di quanto aveva fatto il primo giudice, ha riconosciuto ai conduttori il potere immotivato di avvalersi della prima scadenza e di impedire la proroga.

Ne segue che il dispositivo della sentenza dev'essere ritenuto corretto là dove ha ritenuto che la locazione era venuta a scadere il 30 aprile 2010, cioè alla scadenza del primo triennio di durata.

Ciò, sulla base del seguente principio di diritto: **il secondo inciso dell'art. 2, comma 5, della legge n. 431 del 1998 deve interpretarsi nel senso che la locazione si intende prorogata di un biennio alla scadenza del triennio di durata previsto dalla legge, sempre che il locatore non abbia in relazione ad essa dato la prevista disdetta motivata, soltanto qualora il conduttore abbia anteriormente manifestato l'intenzione di rimanere nell'immobile e, quindi, se egli abbia proposto la conclusione di un rinnovo ed essa sia stata rifiutata dal locatore oppure se una simile proposta l'abbia fatta il locatore al conduttore sempre anteriormente e questi l'abbia rifiutata (ritenendola non conveniente). In mancanza di una di tali eventualità, cioè sostanzialmente se non sia intervenuta una trattativa per il rinnovo non perfezionatasi, la locazione si deve, invece, intendere automaticamente cessata alla scadenza del triennio senza necessità di disdetta da parte dello stesso conduttore, trovando applicazione la disciplina del primo comma dell'art. 1596 c.c.**

Naturalmente, qualora si sia verificato l'operare della fattispecie dell'art. 1596 c.c. ne deriverà anche l'eventuale operare del primo comma e del secondo comma dell'art. 1597 c.c. e correlativamente dell'art. 1574, nn. 1 e 2, c.c.

Resta da rilevare che la manifestazione della volontà di procedere al rinnovo ad iniziativa di una delle parti e l'esito negativo della trattativa rimangono disancorate da una indicazioni di termini.

E' palese, tuttavia, che, dovendo la mancanza di una trattativa poi sfociata nella conclusione del rinnovo dare certezza alla situazione contrattuale nel senso del non verificarsi della sua scadenza al decorso del triennio e quindi della proroga biennale, si deve ritenere pensare

(naturalmente nel silenzio dell'autonomia negoziale sulla questione) che l'iniziativa della proposta del rinnovo contrattuale si debba collocare necessariamente prima della scadenza del triennio.

§2. Con un secondo motivo si prospetta “falsa applicazione dell'art. 2 comma 6 l. n. 431/1998 in relazione all'art. 360 c.p.c. comma [*rectius*: n.] 3”.

Nell'illustrazione del motivo non si svolge alcuna considerazione che spieghi come e perché sarebbe stata violata la norma di cui alla sua intestazione, ma si insiste nella tesi del prolungamento automatico. Del resto la stessa pertinenza astratta dell'art. 2, comma 6, della legge n. 431 del 1998 alla locazione di cui è causa non appare in alcun modo configurabile, dato che la locazione venne stipulata nella vigenza della legge.

Il motivo, peraltro, resta assorbito.

§6. Il ricorso è rigettato.

La novità della questione esaminata, mai venuta, a quel che consta, all'attenzione della Corte, costituisce ragione per la compensazione delle spese secondo il regime dell'art. 92, secondo comma, c.p.c. applicabile al giudizio in relazione alla sua introduzione in primo grado.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare 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 a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna parte ricorrente alla rifusione al resistente delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in euro duemila, di cui duecento per esborsi, oltre accessori e spese generali come per legge 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 a norma del comma 1-*bis* del citato art. 13.

Così deciso nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile il 17 febbraio 2016.

Il Cons. Est.

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il 4 AGO 2016.
Casi

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA