

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Contratto- Recesso- Indicazione dei motivi****Cassazione Civile, n. 24266 del 03.11.2020, Sez. 3****Contratto- Recesso- Indicazione dei motivi****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di contratto di locazione, il recesso titolato del conduttore non possa prescindere dalla specificazione dei motivi, la quale involge il perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a avallare il recesso medesimo.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ARMANO Uliana	- Presidente	-
Dott. GRAZIOSI Chiara	- Consigliere	-
Dott. SCRIMA Antonietta	- rel. Consigliere	-
Dott. IANNELLO Emilio	- Consigliere	-
Dott. PORRECA Paolo	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso 21359/2017 proposto da:

S.G., V.R., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA DEI VILLINI 15, presso lo studio dell'avvocato GAETANO CAPRINO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ERNESTO LAVATELLI;

- ricorrenti -

contro

Z.L., Z.M., elettivamente domiciliati in ROMA, VIA EMILIA 88, presso lo studio dell'avvocato STEFANO VINTI, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati ALMO COSTA, MASSIMO CURTI;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 88/2017 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 10/02/2317;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 30/06/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA.

**FATTO**

Il Tribunale di Genova, con d.i. n. 45 del 2013, ingiunse a V.R. e a S.G. il pagamento, in favore di Z.L. e Z.M., della somma di Euro 22.229,90 per canoni, oneri accessori e spese di registrazione al 31/12/2012, oltre interessi e spese, in forza del contratto con cui, in data 27/1/2011, Z.L. e Z.M. avevano concesso in locazione agli ingiunti, ad uso abitativo, l'immobile sito in (OMISSIS) per la durata di anni 3+2.

V.R. e S.G. proposero opposizione nei confronti di tale decreto, sostenendo che il contratto di locazione si sarebbe risolto, essendo intervenuto

recesso per gravi motivi, ai sensi della clausola n. 2 del contratto, alla data del 31/7/2012.

I predetti rappresentarono di aver, infatti, inviato una raccomandata, in data 7 febbraio 2012, con cui avevano comunicato ai locatori la necessità di disdire anticipatamente il contratto di locazione per motivi di lavoro e che solo con raccomandata del 2 maggio 2012 Z.L. aveva contestato l'efficacia della disdetta.

Parte conduttrice restituì le chiavi dell'immobile con lettera del 10 dicembre 2012 e parte locatrice le accettò formulando però, con

lettera del 14 dicembre 2012, riserva sulla valida cessazione del rapporto.

Il Tribunale adito, "quanto al recesso per gravi motivi, consentito al conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali (nella specie l'art. 2 del contratto) in forza del comma 2 del citato articolo (L. n. 392 del 1978, art. 4)", osservò che "anche volendo configurare la disdetta comunicata dal V. con lettera del 7.2.212 come recesso ex lege, a fronte della contestazione" della parte locatrice, la parte conduttrice non aveva provato la sussistenza del motivo in esso indicato.

Rilevato che la cessazione del rapporto di lavoro del V. con la ditta Fisia S.p.a. era avvenuta quasi due anni prima della stipula del contratto di locazione, che anche l'altra attività imprenditoriale iniziata dal predetto dopo la cessazione di quella alle dipendenze di Fisia S.p.a. era ormai terminata al momento della stipula del contratto di locazione e che il V. era in pensione da sette mesi, quel Tribunale adito, con sentenza n. 1166/2015 del 10 aprile 2015, ritenne l'illegittimità del recesso esercitato dai conduttori e li condannò al pagamento dell'importo di Euro 22.228,80; in accoglimento della domanda riconvenzionale condannò i locatori alla restituzione della somma di Euro 4.033,35 versata a titolo di deposito cauzionale, come attestato dalla clausola n. 10 del contratto.

Il primo Giudice rilevò che i conduttori avevano rilasciato l'immobile nel dicembre 2012, che i locatori non avevano proposto domanda per l'attribuzione del deposito cauzionale e che, in ogni caso, questi ultimi non avevano provato che al momento del rilascio il bene presentasse i danni lamentati con la memoria di costituzione in giudizio.

Il Tribunale effettuò, quindi, la compensazione tra quanto dovuto dai conduttori (Euro 22.228,80) e quanto dovuto dai locatori (Euro 4.033,35 a titolo di cauzione ed Euro 2.016,67 corrisposti dai conduttori il 13 dicembre 2012 quale acconto sul dovuto); compensò per due terzi le spese di lite e condannò i conduttori a corrisponderne il residuo terzo.

Avverso tale sentenza proposero appello i conduttori, sostenendo che il primo giudice avrebbe dovuto considerare provati i gravi motivi

di lavoro posti a base della disdetta comunicata ai locatori; rappresentarono di aver condotto in locazione l'immobile de quo fin dal 1980, con successivi contratti, di cui l'ultimo stipulato in data 1 gennaio 2011; evidenziarono che: il V. era stato dirigente di Fisia S.p.a. fino al 2009; questi aveva poi costituito con la moglie, nel luglio 2010, una società per consulenze aziendali; stante la grave crisi economica, tale società, dopo i giugno 2011, era rimasta inattiva; da luglio 2011 il predetto era in pensione; il reddito da pensione (Euro 3000 mensili) non gli consentiva di pagare il fitto (circa Euro 2000 mensili); sussistevano i gravi motivi per la disdetta, stante la mutata situazione economica del nucleo familiare. Gli appellanti osservarono pure che i locatori non avevano dato tempestivo riscontro alla disdetta del 7 febbraio 2012, rispondendo solo tre mesi dopo con lettera del 2 maggio 2012 e senza peraltro effettuare una precisa contestazione dei motivi a base della disdetta, sicchè essi avevano comunque provato la sussistenza dei gravi motivi a causa della mancata tempestiva e puntuale contestazione della controparte. Gli appellanti rilevarono, altresì, che era documentalmente provato che essi, sin dal gennaio 2012, avevano manifestato l'intenzione di lasciare l'appartamento ed anche la disponibilità a consegnare le chiavi, e che, conseguentemente, nulla era dovuto a titolo di indennità di occupazione successivamente alla data del 31 luglio 2012, ovvero trascorsi sei mesi dalla data di invio della disdetta.

Si costituirono in giudizio i locatori chiedendo il rigetto dell'appello e proponendo, a loro volta, appello incidentale, in relazione a questioni che ormai non rilevano in questa sede.

La Corte di appello di Genova, con sentenza n. 88/2017, pubblicata il 10 febbraio 2017, rigettò l'appello principale, in parziale accoglimento dell'appello incidentale, dichiarò compensate tra le parti le spese dei due gradi del giudizio di merito nella misura di un terzo e condannò gli appellanti al pagamento, in favore degli appellati, dei restanti due terzi delle dette spese.

Avverso la sentenza della Corte di merito V.R. e S.G. hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo.

Hanno resistito con controricorso Z.L. e M..

## DIRITTO

1. Con l'unico motivo, rubricato "Ex art. 360 c.p.c., n. 3. Violazione e/o falsa applicazione della L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 4, comma 2", i ricorrenti deducono che la Corte di merito avrebbe omesso di valutare, ritenendole irrilevanti, la tardività e la genericità della contestazione dei motivi di recesso formulata dai locatori con lettera del 2 maggio 2012. Ad avviso dei ricorrenti, invece, in difetto di tempestività e precisione, la contestazione della parte locatrice è tamquam non esset e il recesso della parte conduttrice rimane efficace; in tal senso avrebbe dovuto pronunciarsi la Corte territoriale nella specie.

## 1.1. Il motivo è fondato.

L'art. 4, u.c. (in relazione a locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione) e dell'art. 27, u.c. (in relazione a locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione) della L. 27 luglio 1978, n. 392, dispongono (con previsione avente il medesimo tenore letterale), che "indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata".

Come questa Corte ha già avuto modo di osservare (Cass. 5/02/1996, n. 954), fatta eccezione del recesso convenzionalmente stipulato con il contratto di locazione, la normativa richiamata è di derivazione diretta dal recesso unilaterale disciplinato dall'art. 1373 c.c., ed inquadra il recesso unilaterale non convenzionalmente convenuto come deroga eccezionale al principio secondo il quale tale rapporto può essere sciolto solo per concorde volontà delle parti.

Condizioni di questa deroga sono: la presenza di gravi motivi che investano la posizione del conduttore e il preavviso anteriore di sei mesi.

L'atto di recesso del conduttore, anche se condizionato da una giustificazione obbiettiva, produce l'effetto di sciogliere il rapporto di locazione attraverso il meccanismo proprio degli atti unilaterali descritto dall'art. 1334 c.c. (Cass. 7/04/2015, n. 6895). Quest'ultima norma dispone che gli atti unilaterali producono effetto dal

momento in cui pervengono a conoscenza della persona cui sono indirizzati.

Nella normativa della cd. legge dell'equo canone richiamata, cioè, è contenuto un principio di vircolatività della dichiarazione, la quale non può essere più revocata dopo la conoscenza da parte del destinatario.

In tal modo la legge ha voluto stabilire uno specifico requisito di certezza dell'atto unilaterale, il cui contenuto non può essere affidato alle mutevoli determinazioni del dichiarante.

Trasportato nel campo del recesso unilaterale nel rapporto di locazione, questo significa che, una volta espressa la volontà di recesso, il conduttore non può affidarne l'effetto ad elementi causali non contenuti nell'atto di preavviso richiesto dai ricordati articoli della L. n. 392 del 1978.

Ne consegue che il giudice chiamato a verificare la legittimità del recesso del conduttore, deve verificare anche che questo corrisponda ai motivi (che debbono essere - per esplicita previsione normativa gravi) espressi nell'atto di preavviso.

La giurisprudenza di questa Corte ha, infatti, precisato che l'onere, per il conduttore, di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso in parola, ancorchè non espressamente previsto dalla normativa, deve ritenersi insito nella facoltà di recesso, la cui comunicazione, in quanto trattasi di recesso "titolato", non può prescindere - in ciò distinguendosi dal processo ad nutum - dalla specificazione dei motivi, che valgono a dare alla dichiarazione di recesso la precisa collocazione nell'ambito della fattispecie normativa in parola, sicchè tale specificazione inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso adottati sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo (Cass. 26/11/2002, n. 16676; Cass. 29/03/2006, n. 7241; Cass., 24/04/2008, n. 10677; Cass. 17/01/2012, n. 549).

E' stato pure più volte precisato da questa Corte che, ai fini del valido ed efficace esercizio del

diritto potestativo di recesso del conduttore, ai sensi della normativa citata, è sufficiente che egli manifesti, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, al locatore il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, nè di darne la prova perchè queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore (Cass. 12/11/2003, n. 17042; Cass. 20/03/2006, n. 6095, Cass. 17/01/2012, n. 549). Il recesso del conduttore in parola, attesa la sua natura di atto unilaterale recettizio, produce infatti effetto, come già osservato - ex art. 1334 c.c. - per il sol fatto che la relativa dichiarazione pervenga al domicilio del locatore, non occorrendo anche la mancata contestazione, da parte di quest'ultimo, circa l'esistenza o rilevanza dei motivi adottati. L'eventuale contestazione del locatore circa l'esistenza o la rilevanza dei "giusti motivi" invocati dal conduttore non introduce un'azione costitutiva finalizzata ad una sentenza che dichiarò sciolto il recedente dal contratto, ma introduce una mera azione di accertamento, il cui scopo è stabilire se esistessero al momento del recesso i giusti motivi invocati dal conduttore (Cass. (Cass. 7/04/2015, n. 6895; Cass. 9/07729009, n. 16110 e Cass. 20/0271993, n. 2070, in motivazione).

1.2. Come già sopra rimarcato, il recesso di cui qui si discute è un recesso "titolato" che non può prescindere dalla specificazione dei motivi, la quale inerisce al perfezionamento stesso della dichiarazione di recesso e risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo, secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale sopra richiamato.

Alla necessità dell'indicazione, nella dichiarazione di recesso, dei motivi posti a fondamento dello stesso dalla parte conduttrice non può non corrispondere l'onere, della parte locatrice, di una contestazione tempestiva e specifica degli stessi, 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.

1.3. Alla luce di quanto sopra evidenziato ed in particolare della interpretazione della normativa di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 4, u.c. - applicata dai giudici di merito nel caso all'esame - elaborata dalla giurisprudenza di legittimità, con riferimento, segnatamente, agli individuati requisiti di tempestività e precisione della contestazione del locatore, in relazione ai motivi indicati nella dichiarazione di recesso, sul piano fattuale o in relazione alla loro idoneità a legittimare il recesso medesimo, risulta evidente che, nel ritenere irrilevante che i locatori abbiano risposto alla lettera dei conduttori del 7 febbraio 2012 soltanto in data 2 maggio 2012 (il che è incontestato, v. controricorso p. 19) e parimenti irrilevante la doglianza dei conduttori circa la genericità e vaghezza della contestazione dei locatori, la Corte di merito, alla quale era stata espressamente proposta la questione della tempestività e non specificità della contestazione dei locatori in relazione ai motivi indicati nel preavviso di recesso, è incorsa, in tal modo, nel vizio di falsa applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 4.

2. Pertanto, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Genova, in diversa composizione, perchè valuti, in base ad accertamenti in fatto, la sussistenza nella specie dei sopra richiamati requisiti della contestazione dei locatori in relazione alla dichiarazione di recesso dei conduttori.

3. Stante l'accoglimento del ricorso, va dato atto della insussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, nel testo introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**PQM**

**La Corte accoglie il ricorso; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di Genova, in diversa composizione.**

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 30 giugno 2020.

Depositato in Cancelleria il 3 novembre 2020