

Svolgimento del processo

Con atto notificato nel marzo 2003 Sauro Carpena e Franca Pellegrotti hanno intimato a Mario Candian licenza per finita locazione per la scadenza del 31 dicembre 2002, contestualmente citandolo per la convalida.

Su opposizione del Candian, il quale ha dedotto che il contratto di locazione, stipulato per uso abitativo l'1 gennaio 1988, rinnovatosi tacitamente di quattro anni in quattro anni, da ultimo dal 31. 12. 1999 al 31. 12. 2003 ai sensi dell'art.2 della legge n.431 del 1998, si era ulteriormente rinnovato al 31. 12. 2007 in mancanza di disdetta a norma dell'art.3, primo comma, lett.a), della medesima legge, il Tribunale di La Spezia, ritenuto che la volontà dichiarata dai locatori nella licenza di voler destinare l'immobile a propria abitazione integrasse la disdetta prevista da tale nor-



ma e che questa, come la licenza in cui sia contenuta, quando sia intimata per un termine di scadenza anteriore, vale per il termine successivo, ha condannato il Candian al rilascio dell'immobile previa declaratoria della cessazione del contratto alla data del 31. 12. 2003.

La sentenza è stata appellata dal Candian e la Corte d'appello di Genova ha rigettato l'impugnazione.

Avverso quest'ultima decisione il Candian ha proposto ricorso per cassazione affidandolo a tre motivi, illustrati da memoria.

Gli intimati hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

Col primo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art.3 legge 431/98) il ricorrente ha dedotto che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di merito, l'intenzione manifestata dai locatori, di riottenere l'immobile "anche per stretta necessità abitativa", non potesse integrare la condizione prevista dalla norma per la cessazione del contratto alla prima scadenza successiva alla sua entrata in vigore, sia per la sua laconicità, sia perché non contenuta in un atto stragiudiziale, antecedente al giudizio, ma nell'atto introduttivo del giudizio stesso, peraltro formato con riferimento ad una scadenza già verificatasi.



La censura è inammissibile e infondata: inammissibile perché l'accertamento della volontà del locatore di porre fine al rapporto per una delle ipotesi a tal uopo espressamente e tassativamente previste dalla legge si risolve in un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato, ovvero, come pure nella specie, se mancano specifiche doglianze di incongruità e illogicità della motivazione; infondata perché, come da giurisprudenza di questa Corte, condivisa dal Collegio, al di fuori del caso di forma scritta convenzionale (art.1352 c.c.), vige il principio della libertà di forma, da cui consegue che la disdetta può essere contenuta anche in un atto processuale che logicamente e giuridicamente presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, nel caso concreto, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione (Cass. n.9666/97 e Cass. n.843/95) o la citazione in giudizio (Cass.n.2415/51); né rileva che non sia stata seguita sin dall'inizio la procedura di diniego di rinnovo di cui all'art.30 della legge n.392/78, prevista dall'art.3 della legge n.431/98, e che l'atto processuale sia stato formato per una scadenza già verificatasi, vigendo altresì il principio



che la disdetta e l'intimazione in cui essa é contenuta, che non siano idonee, per inosservanza del termine, a produrre la cessazione della locazione per la scadenza indicata dal locatore, hanno efficacia di produrla per la scadenza successiva (Cass. n.5541 e 1601/79, n.4301/81, n.7352/97).

E' pertanto da ritenere infondato anche il secondo motivo, col quale, sotto il profilo della violazione del principio della domanda di cui all'art.99 c.p.c., il ricorrente ha dedotto che i locatori non avrebbero potuto domandare la convalida, ma il riconoscimento della fondatezza del diniego di rinnovo alla scadenza indicata, e il giudice non avrebbe potuto sostituirsi ai medesimi individuando d'ufficio un'altra scadenza o altra possibile causa di cessazione del rapporto.

La circostanza che il locatore abbia chiesto la convalida ed abbia indicato nell'intimazione una data di cessazione del rapporto erronea, infatti, non osta né all'accoglimento della domanda di rilascio sotto il profilo della fondatezza del diniego di rinnovo, quando la convalida sia stata domandata per uno dei motivi legittimanti l'esercizio della facoltà di diniego, e questo sia stato specificatamente indicato, né all'accoglimento per la scadenza effettiva, convenzionale o legale, in quanto l'indicato errore non vale ad



escludere l'inequivoca volontà del locatore di riottenere la disponibilità dell'immobile.

D'altra parte, la domanda di convalida è stata dai giudici di merito interpretata nel senso che contenesse in sé la domanda di accertamento della cessazione della locazione alla prima scadenza per uno dei motivi indicati nell'art.3 della legge n.431/98, e tale interpretazione non è stata censurata dal ricorrente, sicché sotto tale profilo la doglianza è anche inammissibile.

Col terzo motivo (violazione ed erronea applicazione dell' art.3 della legge 431/98

in relazione all'art.30 della legge 392/78 e all'art.115 c.p.c., nonché contraddittorietà della motivazione) il ricorrente ha dedotto che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte d'appello, peraltro in contraddizione con se stessa, avendo egli contestato specificamente la serietà dell'intenzione dei locatori di adibire l'immobile a propria abitazione, sin dall'atto di costituzione in giudizio, e ancora successivamente con la memoria integrativa, offrendosi di fornire prova contraria e riproponendo tale prova in grado di appello, i locatori avrebbero dovuto dimostrare tale serietà e non limitarsi ad asserire di versare nella condizione di avere necessità di riottenere la disponibilità dell'immobile in quanto vivevano in abi-



tazione condotta in locazione.

La censura è inammissibile sia perché manca della necessaria autosufficienza, non avendo il ricorrente riportato il contenuto degli atti su cui si fonda (comparsa di costituzione in giudizio, memoria integrativa e richiesta di prova, da cui si desumerebbe la specificità della contestazione della serietà dell'intento manifestato dai locatori), sia anche perché il valutare che non si configuri in concreto un onere a carico del locatore di prova della effettività della condizione prospettata, nella ritenuta mancanza di una contestazione specifica da parte del conduttore, non solo non integra la contraddittorietà dedotta, essendo l'una considerazione consequenziale all'altra, ma si risolve in un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità in mancanza di specifiche doglianze di incongruità e illogicità della motivazione.

Il ricorso va dunque respinto, con condanna del ricorrente, soccombente, al pagamento delle spese del giudizio di cassazione.

p. q. m.

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in euro 2600,00, di cui euro 2500,00 per



onorari, oltre spese generali e accessori di legge.

Roma, 07. 05. 2008

Il cons. est.

Il presidente

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 30 MAG. 2008

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista