

Locazione immobiliare ad uso non abitativo – Recesso del conduttore con preavviso trimestrale come previsto in contratto – Derogabilità della norma di cui all'art. 27 u.c. legge n. 392/1978 - Gli equipollenti della lettera raccomandata – Corte di Cassazio

Immobile locato destinato ad uso non abitativo – Contestazione della legittimità del recesso del conduttore effettuato, pur secondo contratto, solo con tre mesi di preavviso - Applicabilità dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge sull'equo canone – Esclusione - Corte di Cassazione, sez. VI, ordinanza n. 23424 del 19 settembre 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il locatore di un immobile destinato ad uso non abitativo, esponeva che il conduttore, con lettera ordinaria dell'aprile 2012, aveva comunicato la propria volontà di recedere dal contratto a decorrere dal 31 luglio 2012 (ovvero con un preavviso di soli tre mesi) ed aveva rilasciato l'immobile il successivo 20 agosto.

Dedotta la nullità del recesso sia per mancato invio della raccomandata prevista dalla legge (ma effettuato con semplice missiva), sia per mancato rispetto del termine semestrale per la comunicazione di cui all'art. 27 u.c. della legge n. 92/1978, lo stesso locatore conveniva in giudizio il conduttore dinanzi al Tribunale del luogo competente per sentirlo condannare al pagamento di sette mensilità del canone (fino all'agosto 2012, data dell'avvenuto rilascio) e di un'indennità pari ad altre 6 mesi di canone per mancato preavviso, nonché al risarcimento dei danni dal medesimo arrecati all'immobile locato, nonché ai debiti relativi al mancato pagamento degli oneri accessori per l'intero periodo. In subordine, infine, chiedeva il pagamento del canone per i mesi da agosto ad ottobre 2012, oltre al risarcimento per i danni subiti e per il mancato rimborso degli oneri condominiali, come indicato nella domanda introduttiva del processo.

Il convenuto si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto delle domande, per essere stato il recesso esercitato in conformità delle pattuizioni contrattuali e, in via riconvenzionale, instando per la restituzione del deposito cauzionale versato al momento della stipula del contratto.

Il Tribunale adito accoglieva parzialmente la domanda principale e interamente quella riconvenzionale, compensando i reciproci crediti tra le parti e condannando il locatore al pagamento al conduttore di un piccolo saldo, nonché compensando tra le parti le spese del giudizio.

La Corte d'Appello, presso la quale veniva impugnata la predetta sentenza, respingeva l'appello del locatore e, in parziale accoglimento dell'appello incidentale della controparte, respingeva le domande sia di risarcimento danni, sia di pagamento delle mensilità di agosto, settembre e ottobre 2012 e degli oneri condominiali, condannando, altresì, il locatore al pagamento della maggior somma dovuta di conseguenza al conduttore, confermando nel resto la sentenza appellata.

I motivi del ricorso per Cassazione

Il locatore ha impugnato la sentenza d'appello, insistendo su fatto che i giudici del merito hanno ritenuto erroneamente che le parti di un contratto di locazione possono derogare al

Locazione immobiliare ad uso non abitativo – Recesso del conduttore con preavviso trimestrale come previsto in contratto – Derogabilità della norma di cui all'art. 27 u.c. legge n. 392/1978 - Gli equipollenti della lettera raccomandata – Corte di Cassazio

termine semestrale di preavviso in caso di recesso del conduttore, stabilito dall'art. 27 u.c. cit. deducendo, altresì, che la Corte territoriale aveva erroneamente ritenuto efficace il recesso esercitato dal conduttore senza l'ossequio della formalità della raccomandata a.r. in spregio alle prescrizioni di cui alla clausola contrattuale specifica ed all'art. 27 di cui sopra.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso del locatore, condannandolo alle spese legali a favore del conduttore resistente.

Il giudice di legittimità ha ritenuto, in particolare che: *“Il termine convenzionale indicato in contratto, pur inferiore a quello legale semestrale, è pienamente legittimo ben potendo le parti, nella loro autonomia negoziale, fissare un termine inferiore a quello previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392/1978 per l'esercizio del diritto di recesso del conduttore, il quale è tenuto a versare i canoni solo sino al compimento del periodo di preavviso stesso, così come fissato convenzionalmente”* (in tal senso cfr. Cass. nn. 9415/2011 e 831/2007).

Quanto al secondo motivo. concernente il mancato rispetto della formalità di rinvio della raccomandata a.r., il Collegio giudicante ne ha rilevato l'infondatezza in quanto *“la legge dispone che il recesso deve essere comunicato dal conduttore al locatore a mezzo di raccomandata a.r. o **con altre modalità equipollenti** (che, quindi, possano garantire idoneamente la certezza dell'avvenuta comunicazione) e che nella specie lo stesso locatore ammette di avere ricevuto la missiva di recesso tempestivamente, eliminando così ogni dubbio sull'avvenuta tempestiva ricezione della comunicazione in parola”*

Breve commento. I principi sopra esposti, sicuramente corretti giuridicamente e sostenuti dalla costante giurisprudenza non consentono dubbi in relazione alla soluzione adottata dalla Suprema Corte che va pienamente recepita, tenuto conto soprattutto che l'art. 79 della legge sull'equo canone (pienamente tuttora applicabile alle locazioni non abitative) prevede la nullità dei patti contrari alla legge soltanto ove attribuiscono **al locatore** un canone maggiore rispetto a quello legale o contrattuale ovvero gli attribuiscono un vantaggio in contrasto con la disciplina legale. Di conseguenza, quindi, resta sempre valido e legittimo un patto come quello esaminato, in quanto sicuramente più favorevole e vantaggioso per il conduttore (come nella specie previsto in contratto in relazione ad un termine di recesso per lo stesso inferiore a quello stabilito dalla legge).