



ORIGINALE

13317/2015

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Locazione
non
abitativa

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 3004/2012

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 13317

- Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente - Rep. @.1.
- Dott. ROBERTA VIVALDI - Rel. Consigliere - Ud. 25/03/2015
- Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere - PU
- Dott. RAFFAELLA LANZILLO - Consigliere -
- Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3004-2012 proposto da:

SARRACINO SERGIO SRRSRG58E31F839U, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GIUSEPPE PALUMBO 3, presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO RONCHIETTO, rappresentato e difeso dall'avvocato GAETANO MONTEFUSCO giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

2015

contro

772

ALESSANDRINO ANTONIO LSSNTN56E19F880B, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZA ANCO MARZIO 13, presso lo studio dell'avvocato FABIO CASINOV, che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato ENRICO
VESCE giusta procura speciale a margine del
controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 104/2011 della CORTE D'APPELLO
di NAPOLI, depositata il 02/02/2011, R.G.N. 4089/2008;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 25/03/2015 dal Consigliere Dott. ROBERTA
VIVALDI;

udito l'Avvocato GAETANO MONTEFUSCO;

udito l'Avvocato FABIO CASINOVÌ;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. RITA SANLORENZO che ha concluso per il
rigetto;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Sergio Sarracino ha proposto ricorso per cassazione affidato a quattro motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Napoli del 2.2.2011, con la quale - in un giudizio di finita locazione proposto nei suoi confronti da Antonio Alessandrino, quale conduttore di un immobile di proprietà di Francesco Rispo, che aveva sublocato al Sarracino una stanza del detto appartamento - era stato accolto l'appello ed " in riforma dell'impugnata sentenza convalida la licenza per finita locazione alla data dell'8 gennaio 2008 e condanna Sarracino Sergio al rilascio del bene....".

Resiste con controricorso Antonio Alessandrino.

Entrambe le parti hanno presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va disattesa l'eccezione prospettata dal resistente di inammissibilità del ricorso per cassazione per tardività.

La sentenza impugnata, infatti, non risulta essere stata notificata al procuratore dell'odierno ricorrente presso il domicilio indicato in sentenza ai sensi dell'art. 170 c.p.c., ma solo in forma esecutiva alla controparte personalmente.

Il che non consente il decorso del termine breve di impugnazione, né per il notificante, né per il destinatario (S.U. 13.6.2011 n. 12898 e successive conformi).

Con il primo motivo il ricorrente denuncia art. 360 c.p.c. n. 5 Omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto

controverso e decisivo per il giudizio: l'esistenza e la prova della sublocazione.

Il motivo è inammissibile.

In ordine all'esistenza ed alla prova della sublocazione, il ricorrente lamenta vizi motivazionali, ma il motivo, al di là della sua enunciazione, non indica, né chiarisce quali siano effettivamente i vizi motivazionali dai quali sarebbe affetta la sentenza impugnata; con ciò violando anche il principio di autosufficienza, limitandosi alla riproposizione di tesi difensive già avanzate.

Con il secondo motivo si denuncia art. 360 n. 3 c.p.c. *Violazione o falsa applicazione di legge. Violazione e o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., degli artt. 115, 116 e 167 c.p.c., dell'art. 22 legge n. 253/50. Art. 360 n. 5 c.p.c. Ancora 360 c.p.c. n. 5 Insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.*


Con il terzo motivo si denuncia art. 360 c.p.c. n. 5 *Omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio: l'avvenuta ricezione e l'esistenza dei requisiti di validità della disdetta. Art. 360 c.p.c. n. 3. Violazione di legge. Violazione dell'art. 28 L. 392/78.*

Con il quarto motivo si denuncia art. 360 n. 3 c.p.c. *Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1417 cc, dell'art. 37 L. 302/78. Art. 360 n. 5 c.p.c. Omesso esame di documenti decisivi per la lite.*

I tre motivi esaminati congiuntamente, per la connessione delle censure con gli stessi proposte, riguardano la disdetta ed i suoi requisiti di validità.

I punti salienti enucleati con tali motivi sono i seguenti:

- a) Contestazione della sub-locazione;
- b) Ricorrenza della simulazione per essere il contratto di sublocazione un mero espediente contabile;
- c) Cootitolarità della locazione;
- d) ricezione ed esistenza dei requisiti di validità della disdetta;
- e) Diritto alla successione ex art. 37 l. n. 392 del 1978.

Nessuno di questi punti è stato ritenuto fondato dalla Corte di merito perché sfornito di prova, ed, in ordine al punto d), perché non applicabile la norma nella specie. 

Sulla co-locazione, sostenuta dall'odierno ricorrente, e sulla ritenuta simulazione della sublocazione, correttamente la Corte di merito ha affermato che, comunque, un'ipotesi simulatoria avrebbe dovuto essere provata attraverso una controdiagnosi fra le parti; il che non è stato.

Peraltro, vale sottolineare gli elementi ulteriori, indicati a pag. 4 della sentenza, che hanno condotto la Corte di merito a ritenere la sussistenza del rapporto locatizio esclusivamente fra il locatore Rispo ed il conduttore Alessandrino.

Sui requisiti di validità della disdetta corretto è il riferimento alla giurisprudenza di legittimità per la quale, in tema di locazione, la disdetta, vigendo al riguardo il principio della

libertà della forma, può essere contenuta anche in un atto processuale che presupponga la volontà del locatore di non rinnovare il contratto alla scadenza o che, comunque, esprima anche tale volontà, quale l'intimazione di licenza o sfratto per finita locazione o la citazione in giudizio (tra le varie Cass. 17.12.2009 n. 26526).

Da ultimo, quanto alla ricorrenza dei presupposti di cui all'art. 37 l. n. 392 del 1978, correttamente esclusa dal giudice del merito deve ribadirsene la sua inapplicabilità nel caso in esame.

Infatti, in tema di locazioni non abitative, i commi terzo e quarto dell' art. 37 legge 27 luglio 1978 n. 392 che con riguardo agli immobili adibiti all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti disciplinano, nel caso di morte o di recesso dell'unico titolare della locazione, la successione nel contratto degli altri, presuppongono che l'uso plurimo sia stato previsto contrattualmente o anche successivamente consentito dal locatore.

La conseguenza è che, qualora la destinazione dell'immobile in favore di più soggetti non sia stata prevista nel contratto stipulato dal locatore con uno soltanto di questi, l'eventuale occupazione di fatto dell'immobile da parte degli altri non li legittima a subentrare nel contratto (Cass. 17.11.1995 n. 11914).

L'insussistenza delle condizioni legittimanti in favore del Sarracino, toglie, quindi, pregio anche a quest'ultima censura.

Conclusivamente il ricorso è rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, sono poste a carico del ricorrente.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese che liquida in complessivi € 7.200,00, di cui € 7.000,00 per compensi, oltre spese generali ed accessori di legge. Così deciso in Roma, il giorno 25 marzo 2015, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte di cassazione.

Il Consigliere Estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oppi 30 GIU 2015

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA