



ORIGINALE

13204 / 2015

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Risoluzione
locazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 9763/2012

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 13204

Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO - Presidente -

Rep. e.l.

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO - Rel. Consigliere -

Ud. 09/04/2015

Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -

PU

Dott. GIACOMO MARIA STALLA - Consigliere -

Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 9763-2012 proposto da:

LEPRE CONCETTA LPECCT12M64F839G, considerata domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato EMILIO PAOLO SALVIA giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

2015

contro

843

CONDOMINIO VIA S STEFANO 12/B NAPOLI, in persona dell'amministratore pro tempore, Avv. DANILO MUSTO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ANNEO LUCANO

52, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO GARZILLI,
che lo rappresenta e difende giusta procura a margine
del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1150/2012 della CORTE D'APPELLO
di NAPOLI, depositata il 02/04/2012 R.G.N. 415/2011;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 09/04/2015 dal Consigliere Dott. ANNAMARIA
AMBROSIO;

udito l'Avvocato EMILIO PAOLO SALVIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per il
rigetto dei motivi 1°, 2° e 3°; accoglimento p.q.r.
del 4° motivo, assorbiti i restanti.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jay' or similar, written in a cursive style.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Concetta Lepre ha proposto ricorso per cassazione, articolato in cinque motivi, avverso la sentenza n.1150/2012 con la quale la Corte di appello di Napoli, rigettando l'appello della Lepre, ha confermato la sentenza n. 12267/2010 con la quale il Tribunale di Napoli, accogliendo la domanda del Condominio di via S. Stefano n.12/B in Napoli (di seguito, brevemente, il Condominio), aveva accertato che il contratto di locazione *inter partes*, avente ad oggetto immobile sito nel fabbricato condominiale, già abitazione del portiere, era scaduto il 31 gennaio 2006 e, di conseguenza, aveva condannato l'odierna ricorrente al rilascio dell'immobile stesso per la data del 06 giugno 2011.

Ha resistito il Condominio, depositando controricorso.

E' stata depositata memoria da parte della ricorrente.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Va premesso che, unitamente al controricorso, è stato depositata in data 04.06.2012 nella cancelleria di questa Corte copia del verbale dell'assemblea di condominio in data 15.05.2012 autorizzativa della costituzione nel presente giudizio di legittimità, per cui va disattesa l'eccezione di difetto di costituzione del Condominio in sede di legittimità sollevata dalla ricorrente nella memoria ex art. 378 cod. proc. civ..

2. Con il primo motivo di ricorso si denuncia ai sensi



dell'art. 360 n.3 cod. proc. civ. violazione o falsa applicazione degli artt.1130, 1131, 1136, 2697 cod. civ., 115, 116, 83, 291 cod. proc. civ., nonché ai sensi dell'art. 360 n.3 cod. proc. civ. violazione o falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ., come motivo di ricorso condizionato.

2.1. Il motivo riguarda il punto della decisione impugnata, con il quale la Corte di appello ha disatteso l'eccezione dell'odierna ricorrente di difetto di costituzione dell'appellato, osservando che il legale del Condominio risultava essersi regolarmente costituito in forza di delibera assembleare in data 01.03.2011 adottata in seconda convocazione con le maggioranze previste dal comma 3 dell'art. 1136 cod. civ. (assunta da 11 condomini su 28 con 470,10 millesimi) e che, avuto riguardo al tenore della delibera e all'oggetto all'o.d.g., era destituita di fondamento la tesi dell'appellante secondo cui la delibera autorizzava la costituzione ai soli fini della sospensione della sentenza appellata.

2.1.1. Secondo la ricorrente questa statuizione è errata, perché andava applicato il comma 2 dell'art. 1136 cod. civ., con la conseguenza non risultava raggiunto il prescritto *quorum* deliberativo e costitutivo (ancorchè i condomini presenti fossero in numero di 13 e non di 11 su n.28 condomini, come indicato in sentenza); inoltre l'assemblea non



avrebbe neppure deliberato sul punto della costituzione in giudizio proprio per la mancanza dei presupposti di legge e il conseguente difetto di costituzione del Condominio rileverebbe, quantomeno, ai fini delle spese, nel caso di mancato accoglimento degli altri motivi.

2.2. Il motivo va rigettato.

Va premesso che risulta dal contenuto del verbale in data 01.03.2011 - quale riportato nello stesso ricorso per cassazione - che i condomini presenti all'assemblea, decidendo sul punto 2 all'o.d.g. (*«Esito vertenza legale Lepre, costituzione del Condominio nel giudizio di appello avverso la sent. N.12267/10 del Tribunale di Napoli promosso dalla sign.ra Concetta Lepre, soccombente in primo grado. Esame eventuali proposte transattive della controversia. Delibera inerente e consequenziale»*), presenti al momento nel numero indicato da parte ricorrente, *«votano a favore della costituzione in giudizio nel gravame proposto dalla Sign.ra Lepre avverso la sentenza n.12267/10 a mezzo dell'avv. Tiziana Lombardi con m/m 470,10»*. Sulla base di siffatto tenore non è dubitabile quanto ritenuto dalla Corte di appello e, cioè, che la delibera venne presa e riguardò proprio la costituzione nel giudizio di gravame.

Ciò precisato, questa Corte ritiene assorbente, quanto alla contestata validità della stessa delibera, la considerazione che debbono qualificarsi - non già nulle, tantomeno



inesistenti - ma annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale (cfr. Cass. civ., Sez. Unite, 07 marzo 2005, n. 4806). Ne consegue che il difetto di *quorum* costitutivo e deliberativo avrebbe dovuto essere fatto valere dai condomini assenti o dissenzienti (e non certo dall'odierna ricorrente, terza estranea al Condominio) con l'azione prevista dall'art. 1137 cod. civ. nel termine di trenta giorni previsto dal terzo comma, risultando in mancanza la delibera valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

3. Con il secondo motivo di ricorso si denuncia ai sensi dell'art. 360 n.3 cod. proc. civ. violazione o falsa applicazione degli artt. 133, 156 e 161 cod. proc. civ., nonché ai sensi dell'art. 360 n.5 cod. proc. civ. difetto di motivazione.

3.1. Il motivo riguarda il punto della decisione impugnata, con il quale la Corte di appello ha rigettato la censura di nullità della sentenza di primo grado, formulata dall'odierna ricorrente, sul presupposto che non fosse stata data lettura del dispositivo in udienza e per l'ulteriore considerazione che la sentenza era stata pubblicata in data 11 gennaio 2011, pur recando il numero progressivo 12267/10. Al riguardo la Corte territoriale ha evidenziato, da un lato, che il



dispositivo della sentenza risultava letto all'udienza del 6 dicembre 2010, giusta verbale che non era stato impugnato con querela di falso e, dall'altro, che, proprio perché il dispositivo di udienza era stato letto nel 2010, la sentenza recava il numero progressivo dell'anno 2010.

3.1.1. Assume la ricorrente che risulta per *tabulas* che la pubblicazione è avvenuta nel 2011, mentre il numero di repertorio della sentenza è del 2010, per cui deve ritenersi che la sentenza del Tribunale di Napoli «è stata resa disponibile» prima della sua pubblicazione; inoltre, poiché in calce alla sentenza vi è anche la data del 21 dicembre 2010, si dovrebbe ritenere che, dopo la pronuncia del dispositivo, vi è stata «una "successiva" sentenza redatta il 21.12.2000 ... e poi depositata in cancelleria in data 11.01.2011»; in ogni caso la sentenza di appello non spiegherebbe perché la lettura del dispositivo della decisione di primo grado avvenuta nell'anno 2010 comporterebbe l'indicazione del numero progressivo della sentenza riferito all'anno 2010.

3.2. Premesso che solo la *quaestio facti* può essere censurata sotto il profilo di cui all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., laddove, nella specie, si pone esclusivamente una questione di diritto, il motivo, anche sotto il versante del n. 3 dell'art. 360 cod. proc. civ., risulta inammissibile e comunque, manifestamente infondato.

L'inammissibilità discende dalla circostanza che il motivo



non attinge il punto della decisione, di per sé idoneo ad escludere l'invocata nullità della sentenza di primo grado, in cui si rappresenta che è un dato indiscutibile, perché risultante dal verbale avente valore di pubblica fede, che era stata data lettura del dispositivo in udienza. Invero tutte le altre censure circa il numero di repertorio e la data di pubblicazione attengono alle modalità e alla tempistica di adempimenti di cancelleria che non risultano sanzionati con la nullità della sentenza. Peraltro il motivo prospetta una questione - quella dell'esistenza di una presunta "seconda sentenza" - che non risulta dedotta in appello; donde la sua inammissibile novità (a tacere dell'implausibilità della doglianza).

Ad ogni buon conto si rileva che tutte le apparenti incongruenze temporali e fattuali prospettate da parte ricorrente trovano ragione nei due steps attraverso i quali la sentenza, emessa con il rito del lavoro, viene resa pubblica: lettura del dispositivo (art. 429 cod. proc. civ. nel testo ante novella D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge, con modificazioni, con L. 6 agosto 2008, n. 133) avvenuto nell'anno 2010 e deposito della sentenza in cancelleria, con comunicazione alle parti entro i quindici giorni successivi (art. 430 cod. proc. civ.), avvenuto nell'anno 2011.

4. Con il terzo motivo di ricorso si denuncia ai sensi dell'art. 360 n.3 cod. proc. civ. violazione o falsa

applicazione degli artt. 1130, 1131, 1136 e 2697 cod. civ.,
artt. 83, 100, 115, 116 e 291 cod. proc. civ..

4.1. Il motivo riguarda il punto della decisione impugnata, con il quale la Corte di appello ha rigettato anche l'eccezione di "improcedibilità", formulata dall'odierna ricorrente sul presupposto che la domanda di risoluzione non risultava preceduta dalle trattative che l'assemblea del Condominio in data 29.11.2005 aveva previsto si svolgessero tra il proprio legale e tale avv. Silviero indicato (secondo la ricorrente, erroneamente) come legale della Lepre. La Corte territoriale - premesso che l'assemblea dei condomini in data 29.11.2005 aveva dato incarico al proprio legale avv. Tiziana Lombardi, di intimare licenza o sfratto per finita locazione nel caso di esito infruttuoso delle trattative in punto di determinazione del canone - ha osservato che, quand'anche il difensore avesse ecceduto dai limiti del mandato difensivo, intraprendendo la lite senza tentare una preventiva soluzione stragiudiziale, di tanto avrebbe potuto dolersi solo il Condominio, che, invece, aveva implicitamente ratificato l'attività del difensore con la delibera autorizzativa a resistere al gravame.

4.1.1. Assume la ricorrente che la delibera del 1 marzo 2011 non poteva costituire ratifica dell'operato del procuratore perché assunta invalidamente per le ragioni già esposte con il primo motivo e perché in ogni caso non



prevedeva la ratifica del mandato conferito per il primo grado, ma il conferimento del mandato per resistere all'appello; e poiché il mandato per il giudizio di prime cure era stato conferito dal Condominio «*SOLO E SOLAMENTE in caso di esito negativo di (non ben precisate) "trattative", ritenuto, tra l'altro, a torto dall'assemblea condominiale, essere all'epoca il rappresentante della sig.ra Lepre "nei rapporti col condominio"»*, a parere della ricorrente, sarebbe mancata una condizione di procedibilità, proponibilità o di ammissibilità di un valido conferimento di mandato professionale.

4.2. Il motivo è inammissibile. E ciò perché non attinge la *ratio decidendi* laddove si evidenzia che il conferimento del mandato alle liti da parte dell'assemblea vi fu e che le previste "trattative" (peraltro, a seguire la tesi della ricorrente, non praticabili per l'erronea individuazione del legale incaricato da essa Lepre) costituivano una modalità, non già procedimentale, bensì di espletamento dell'incarico, della cui inosservanza avrebbe potuto essere dolersi solo il mandante e, cioè, il Condominio, che invece aveva ratificato tale operato *implicitamente*.

E' appena il caso di precisare che, vertendosi in tema di ratifica tacita, il fatto che la ratifica non fosse posta, espressamente, all'ordine del giorno dell'assemblea che autorizzò il legale a resistere in appello, non contraddice

l'argomento speso al riguardo (peraltro, *ad abundantiam*) dalla Corte di appello.

5. Con il quarto motivo di ricorso si denuncia ai sensi dell'art. 360 n.3 cod. proc. civ. violazione o falsa applicazione degli artt. 1, 2, 3 e 14 L. 431/1998; artt. 100, 115 e 116 cod. proc. civ., art. 2697. 1334. 1343. 1362, 1418 cod. civ.; ai sensi dell'art. 360 n.5 cod. proc. civ. difetto di motivazione.

Anche con il quinto motivo si censura difetto di motivazione ai sensi del n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ..

5.1 I suddetti motivi, suscettibili di esame unitario, affrontano il tema centrale del contendere, e cioè il punto della decisione in cui la Corte di appello - nel confermare le valutazioni e conclusioni del primo Giudice in punto di individuazione della "seconda scadenza" nel regime della L. n. 431/1998 - ha rigettato i motivi di appello con cui l'odierna ricorrente contestava siffatta indicazione, sotto vari aspetti e deduceva, altresì, il rinnovo del contratto per effetto di una lettera in data 04.11.2006 con la quale il nuovo amministratore le richiedeva il pagamento del "canone". In particolare la Corte territoriale ha ritenuto che l'interpretazione data dal primo Giudice alla normativa transitoria di cui alla L. n. 431/1998 fosse conforme a quella patrocinata dalla giurisprudenza di legittimità; ha precisato, quindi, che l'erronea individuazione nella lettera di disdetta

delle date di rilascio e di scadenza della locazione (indicate, rispettivamente, nel 25.01.2005 e nel 01.02.2006) non inficiava la validità e l'efficacia dell'atto, giacchè ciò che rilevava era la manifestazione di volontà di non rinnovare il contratto, spettando poi al giudice di individuare la data corretta di scadenza che era quella del 29.01.2006; infine ha escluso che nella lettera del 04.11.2006 del nuovo amministratore fosse rinvenibile una manifestazione di volontà di rinunciare agli effetti della disdetta.

5.1.1. In contrario senso la ricorrente rileva che i Giudici del merito hanno fatto errata applicazione della normativa relativa ai contratti di locazione, stipulati come quelli in oggetto, nel regime della L. 392/1978 e rinnovatisi nella vigenza della L. n. 431/1998, disattendendo la stessa giurisprudenza di legittimità che hanno dichiarato di condividere, in base alla quale la disdetta avrebbe potuto essere (liberamente) intimata per il 29.01.2010. Deduce, in particolare, che il contratto si era rinnovato, per la prima volta, nel regime della L. n. 431/1978 alla data del 29 gennaio 2006, per cui la disdetta intimata per la data del 01.02.2006 era invalida e inefficace per la mancata indicazione dei motivi che avrebbero consentito il diniego del rinnovo, oltre che per l'erronea indicazione delle date di scadenza e di rilascio e per le finalità illecite intese ad ottenere un aumento del canone; lamenta, dunque, che la Corte



di appello non si sia pronunciata sull'eccezione di nullità della disdetta per l'illecita intenzione, manifestata dall'amministratore dell'epoca di ottenere un aumento del canone; si duole, altresì, che i giudici di appello non abbiano motivato «sul perchè» la data del 29.01.2006 fosse "la seconda" scadenza nel regime della legge n. 431/1998; deduce che, in ogni caso, il contratto si era rinnovato sino al 29.01.2014 in considerazione del riconoscimento della persistente vigenza della locazione che sarebbe evincibile dalla lettera del nuovo amministratore del 4 novembre 2006; infine (quinto motivo) si duole che i giudici di appello non abbiano risposto al motivo di appello con cui si deduceva la contraddittorietà della decisione di primo grado, per avere, da un lato, affermato la propria condivisione ai principi espressi dalla S.C. con sentenza n.15005/2008 e dalla Corte di appello di Napoli con sentenza n. 1631/2005 e per avere, dall'altro, disapplicato gli stessi principi.

5.2. I suddetti motivi sono suscettibili di esame unitario per la stretta connessione delle censure, attinenti tutte alla risolubilità o meno della locazione e alla relativa data.

Va innanzitutto considerato che il vizio di cui all'art. 360 n. 5 cod. proc. civ., dedotto sia con il quarto che con il quinto motivo, può riguardare solo il difetto di esposizione delle ragioni di fatto atte ad incidere decisivamente sul giudizio di merito e non si riferisce alle questioni di

diritto, in relazione al quale soccorre il potere integrativo-correttivo di cui all'art. 384 cod. proc. civ.. Invero la conformità della decisione alle norme giuridiche può sussistere indipendentemente dalla compiutezza e dall'ortodossia della motivazione in diritto, giacchè a quest'ultimo riguardo opera il potere correttivo di cui all'art. 384 cod. proc. civ., potendo la Corte di cassazione procedere alla correzione della motivazione della sentenza impugnata anche in presenza di errori *in procedendo* (cfr. Cass. 14 marzo 2001, n. 3671).

Anche l'omesso esame di eccezioni o motivi di appello non è suscettibile di essere ammissibilmente dedotto in cassazione sotto il profilo di cui all'art. 360 cod. proc. civ., n.5, e neppure denunciando la violazione di una norma di diritto ex art. 360 cod. proc. civ., n. 3, in quanto siffatta censura presuppone che il giudice del merito abbia preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'abbia risolta in modo giuridicamente non corretto, occorrendo, invece, la specifica deduzione del relativo *error in procedendo* della violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. ai sensi dell'art. 360 cod. proc. civ., n.4, o almeno l'univoco riferimento alla nullità della decisione derivante dalla relativa omissione (cfr. Cass. Sez. Un. 24 luglio 2013, n. 17931).

Ciò posto, le questioni da decidere possono circoscriversi a quelle con cui si deduce la violazione e falsa applicazione



della normativa transitoria di cui alla L. 431/1998, nonché quelle con cui si contesta l'inidoneità della disdetta ad essere efficace per una data diversa da quella indicata nella relativa lettera e si assume, anzi, l'intervenuto rinnovo del contratto al 2014.

5.3. E' fondata solo la deduzione di erronea applicazione della indicata disciplina transitoria.

Valga considerare che la peculiarità dello speciale meccanismo di transizione voluto dal legislatore della legge 9 dicembre 1998 n. 431, in coerenza con la (ormai) consolidata giurisprudenza di questa Corte (Cass. 24 agosto 2007, n. 17995; Cass. 6 giugno 2008, n. 15005; Cass. 31 agosto 2009, n. 18910; Cass. 1 aprile 2010, n. 7985), secondo cui in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, l'art. 2, comma 6, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 va interpretato nel senso che, tra i contratti stipulati prima della sua entrata in vigore, sono soggetti alla nuova disciplina, anche con riferimento alla doppia durata quadriennale, solo quelli che vedono realizzato il presupposto della rinnovazione nel vigore della nuova legge e, quindi, solo quelli per i quali il termine utile per la comunicazione della disdetta da parte del locatore è venuto a scadenza in epoca successiva al 30 dicembre 1998 e tale disdetta, pur potendo essere (liberamente) data, non è stata data, sicché la rinnovazione si è verificata nella vigenza della nuova legge.



Rinviando ai precedenti sopra richiamati e, segnatamente, alla diffusa esposizione della questione svolta nella decisione da ultimo cit., merita rammentare che le norme di riferimento che qui rilevano, nell'ambito della legge n. 431/1998, vanno individuate:

nell'art. 1 comma 1, che determinando l'ambito di applicazione della legge, dispone: «I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, di seguito denominati «contratti di locazione», sono stipulati o rinnovati, successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2»;

nell'art. 2 comma 6 che, riguardando il caso di rinnovazione tacita, prevede: «I contratti di locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo»;

nell'art. 14 comma 5 che, disponendo l'ultrattività della previgente disciplina, recita: «Ai contratti per la loro intera durata ed ai giudizi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad applicarsi ad ogni effetto le disposizioni normative in materia di locazioni vigenti prima di tale data».

Orbene va innanzitutto evidenziato che l'art. 1 comma 1, fa chiaramente riferimento al meccanismo di rinnovazione espressa, vuoi perché non utilizza l'avverbio «tacitamente»,



vuoi - e soprattutto - perché prevede per i contratti «rinnovati» al pari di quelli «stipulati» l'applicabilità non solo del comma 1 dell'art. 2 (come, invece, per i contratti rinnovati «tacitamente» di cui al comma 6 dello stesso art.2), ma anche, in alternativa, del comma 3 dell'art. 2. Il che evidenzia come il legislatore abbia inteso equiparare i contratti *tacitamente* rinnovati di cui al comma 6 ai contratti stipulati dopo l'entrata in vigore della legge.

Ciò posto e considerato che, come emerge dalle disposizioni sopra riportate, la legge distingue tra contratti in corso, assoggettati alla nuova normativa e contratti in corso che continuano ad essere regolati dalla normativa previgente, si coglie la portata della norma di cui al comma 6 dell'art. 2 che è, per l'appunto, quella di disporre, quanto alla durata delle locazioni in corso, il "transito" dal sistema della legge n. 392/1978 (in base al quale la durata del contratto è quadriennale, salvo disdetta da comunicarsi unilateralmente almeno sei mesi prima della scadenza ex art. 3 stessa legge) al nuovo sistema previsto dal comma 1 dello stesso art. 2 (in base al quale la durata del contratto di locazione è tendenzialmente corrispondente a due quadrienni, salva la possibilità di una disdetta «qualificata» alla prima scadenza), ponendo un limite all'ultrattività del previgente regime, altrimenti destinata a protrarsi sino alla manifestazione di volontà di rinnovo espressa, contemplata



dall'art. 1, comma 1.

Nel caso di specie il contratto, stipulato il 29 gennaio 1994 per anni due, ma avente durata quadriennale ex lege n. 392/1978, si è rinnovato alla data del 29 gennaio 1998 sino al 29 gennaio 2002 nel vigore della stessa legge n. 392/1978 e in forza dell'ultrattività di siffatta disciplina, come stabilita dall'art.14, comma 6 legge n. 431/1998, ha continuato ad essere regolato dalla L. 392/1978 fino alla scadenza del 29 gennaio 2002. Essendo intervenuta, nelle more, la legge n. 431 del 1998 e non essendo stata data disdetta (come avrebbe potuto liberamente essere fatto per la scadenza del 29 gennaio 2002), il contratto si è rinnovato tacitamente, transitando nella disciplina della nuova legge; di conseguenza, al pari dei contratti stipulati nel vigore della nuova legge e in forza del disposto del comma 6 dell'art. 2, aveva la durata di due quadrienni (salvo disdetta "qualificata" alla prima scadenza del 29 gennaio 2006).

Il Condominio non poteva, dunque, pretendere la risoluzione per la data del 29 gennaio 2006 non avendo addotto nessuno dei motivi che consentivano la risoluzione alla prima scadenza verificatasi nel regime della n. 431/1998 (regime in cui ripetesi il contratto era transitato solo in data 29 gennaio 2002).

Ha, dunque, errato la Corte di appello (verosimilmente confondendo la "seconda scadenza" dalla data di entrata in



vigore della L. n. 431/1998, con la "seconda scadenza" intervenuta nel regime della L. n. 431/1998) a individuare la data di risoluzione della locazione nel 29 gennaio 2006.

5.4. Per il resto la Corte di appello ha applicato principi consolidati nella giurisprudenza di questa Corte, dai quali il ricorso - salva la rettifica della data di risoluzione nella "seconda scadenza" quadriennale del 29 gennaio 2010 - non offre ragione di discostarsi.

Invero è giurisprudenza pacifica di questa Corte di legittimità che la disdetta intimata per una scadenza che si riveli erronea o che sia invalida (Cass. 8 agosto 1997, n. 7352; Cass. 30 maggio 2008, n. 14486), ovvero quella priva dei motivi di diniego quando previsti (Cass. 26 aprile 2004, n. 7927), valga anche - in difetto di specifici ed univoci elementi contrari, quali una condotta successiva non equivoca (certo diversa dalla mera inerzia o dalla tolleranza della persistenza della detenzione da parte del conduttore) nel senso della rinnovazione del rapporto locatizio - per la prima scadenza ad essa successiva, che si riveli corretta e non abbisognevole di specificazione di motivi. Con più specifica attinenza al tema che ci riguarda è stato ribadito che in tema di locazione di immobili ad uso abitativo, la disdetta priva della specificazione dei motivi di diniego, intimata per la prima delle scadenze nel regime *ex lege* 9 dicembre 1998, n. 431, benché inidonea ad impedire la rinnovazione contrattuale

a tale data, è automaticamente valida per quella immediatamente successiva, salvo che dalla disdetta stessa o da un'opposta univoca volontà successiva dell'intimante non risulti una espressa indicazione in senso contrario (Cass. 30 dicembre 2014, n.27541).

Invero qualora il locatore abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di porre termine al rapporto, la rinnovazione tacita non può desumersi da un manifestazione tacita di consenso alla permanenza del locatario nell'immobile locato, occorrendo invece un suo comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (cfr., Cass. n. 10946/2003, n. 14810/2004, n. 257/2006, n. 5464/2006). In altri termini la permanenza del conduttore nel bene locato ha valenza differente a seconda che sia stata data o meno la disdetta alla scadenza contrattuale; in tale seconda ipotesi, essendovi già una manifestazione di volontà del locatore volta alla risoluzione contrattuale, la volontà di rinnovare il contratto deve essere manifestata, se non espressamente, con comportamenti di segno univoco (cfr. Cass. n. 8159/95), quali certamente non sono nè la percezione dei canoni per i periodi di occupazione dopo la scadenza contrattuale nè il mancato esercizio dell'azione di rilascio, anche per un periodo di tempo considerevole dopo detta scadenza (cfr., oltre la giurisprudenza citata, anche Cass. n.



8825/1995, n. 269/1998, n. 9698/1998).

Di questo principio i Giudici di appello hanno fatto corretta applicazione allorchè hanno escluso che la richiesta di pagamento del "canone" da parte del nuovo amministratore con lettera in data 04.11.2006 potesse acquisire valenza di una manifestazione di segno contrario alla volontà di risoluzione contrattuale; mentre non rileva che essi non abbiano espressamente confutato l'argomentazione o l'elemento acquisito al processo che la parte ritiene rilevante per l'accoglimento della propria linea difensiva, ma è necessario che si dimostri che la circostanza, in sè considerata, qualora fosse stata presa in considerazione, avrebbe con certezza condotto ad una soluzione diversa. In particolare, nel caso di specie, la circostanza che l'ex amministratore abbia riferito di avere inviato la lettera di disdetta del 25.01.2005 ^{al} ~~era~~ *fine di* ~~intesa ad~~ ottenere un aumento del canone non è dotata di un'intrinseca valenza processuale, tale da risultare logicamente incompatibile con la conclusione raggiunta nella sentenza impugnata in ordine alla permanente volontà del Condominio di ottenere la risoluzione del rapporto; volontà che - a tacere d'altro - risulta confermata da tutto l'iter processuale e dalla stessa resistenza al presente ricorso per cassazione.

In definitiva il ricorso va accolto solo limitatamente alla parte in cui si censura l'individuazione della data di

risoluzione nel 29 gennaio 2006.

La causa si presta ad essere decisa nel merito, in quanto non occorrono accertamenti di fatto per dichiarare che il contratto di locazione si è risolto alla data del 29 gennaio 2010. La data del rilascio, individuata dalla sentenza di prime cure (confermata in appello) per il 6 giugno 2011, risulta compatibile con l'indicata data di risoluzione.

Tenuto conto del limitato accoglimento del ricorso e avuto riguardo anche alla defatigante attività processuale sollecitata dalle molteplici questioni, tutte infondate e/o inammissibili, sollevate in via pregiudiziale e/o preliminare da parte ricorrente, si ravvisano i giusti motivi di cui all'art. 92 cod. proc. civ. (qui applicabile nel testo successivo alla L. n. 263/2005) per compensare interamente tra le parti le spese dell'intero giudizio.

P.Q.M.

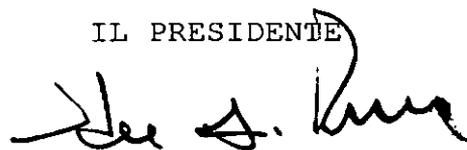
La Corte accoglie il ricorso nei limiti precisati in motivazione e, decidendo nel merito, dichiara risolto il contratto di locazione tra le parti alla data del 29 gennaio 2010, fermo il rilascio per la data del 6 giugno 2011, compensa interamente tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Roma 9 aprile 2015

L'ESTENSORE


Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISIA

IL PRESIDENTE



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
del 28 GIU 2015
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISIA