Cassazione civile sez. III, 26/02/2020, (ud. 11/11/2019, dep. 26/02/2020), n.5127

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GRAZIOSI Chiara – Presidente –

Dott. IANNELLO Emilio – Consigliere –

Dott. VALLE Cristiano – rel. Consigliere –

Dott. DELL'UTRI Marco – Consigliere –

Dott. MOSCARINI Anna – Consigliere –

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso n. 17945/2017 proposto da:

XXXXX, XXXXX e XXXX., elettivamente domiciliati in Roma alla via XXXX, presso lo studio dell'avvocato XXXXX, rappresentati e difesi dall'avvocato XXXXXX;

– ricorrenti –

contro

XXXX., in persona del legale rappresentante in carica, elettivamente domiciliato in Roma al viale XXX n. 249, presso lo studio dell'avvocato XXXXX, rappresentato e difeso dall'avvocato XXXXX;

– controricorrente –

avverso la sentenza n. 01036/2017 della CORTE d'APPELLO di LECCE, depositata il 08/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 19/11/2019 da Dott. Cristiano Valle, osserva quanto segue.

Fatto

FATTI DI CAUSA

XXX., XX. ed XXX. concessero in locazione, per uso diverso da quello abitativo, alla XXX S.a.s. di C.B. & C. un immobile sito in (OMISSIS), con contratto di durata sessennale, dal 15/07/2007 al 14/07/2013)e obbligo di restituirlo libero di persone e cose alla detta data, ossia alla prima scadenza contrattuale.

Nel corso del rapporto alla CXXXX S.a.s. di XXXX & C. subentrò la XXXXXX S.p.a. che con missiva del febbraio del 2013 comunicava ai locatori che avrebbe riconsegnato l'immobile il 14/07/2013.

I locatori, al fine di far accertare la prosecuzione del rapporto per ulteriori sei anni e l'inadempimento dellla conduttrice, convennero in giudizio la XXXX S.p.a. dinanzi al Tribunale di Brindisi, che, nel contraddittorio dell'XXXXX Export S.p.a. – che spiegava domanda riconvenzionale di risoluzione – con sentenza non definitiva del 10/04/2015 accertava e dichiarava che il contratto di locazione era cessato il 14/07/2013 e provvedeva come da separata ordinanza per il prosieguo del giudizio.

La sentenza del Tribunale di Brindisi, impugnata dai S., è stata confermata, per quanto in questa sede ancora rileva, dalla Corte di Appello di Lecce con sentenza n. 00165 del 08/05/2017.

Avverso la sentenza d'appello ricorrono, con atto affidato a due motivi XXX., XX. ed XX.

Resiste con controricorso IXXX Import S.p.a..

Il P.G. non ha depositato conclusioni scritte.

I ricorrenti hanno depositato, nel termine di dieci giorni antecedenti, memoria per l'adunanza camerale.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

I ricorrenti censurano con due motivi, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione della L. 27 luglio 1978, n. 392, artt. 79, 27,28, e 29, nonchè artt. 131,1322,141,1421 e 1424 c.c. e art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione ad artt. 1453,1455 e 1456 c.c. e della L. n. 392 del 1978, art. 5, la sentenza della Corte di appello di Lecce che, pur aderendo solo in parte alla motivazione di prime cure, ha ritenuto che la nullità prevista dalla L. n. 392 del 1978, art. 79, sia rinunciabile dal conduttore, che, nella specie, a fronte di una cessazione del contratto sessennale prevista per il luglio del 2013, con obbligo di rilascio alla detta data, aveva inviato missiva nel febbraio 2013 con la quale dichiarava di recedere dal contratto di locazione a luglio dello stesso anno, essendo subentrata nel contratto in luogo di altro conduttore a seguito di cessione di ramo d'azienda.

Il primo motivo è inammissibile, oltre che infondato.

Esso si articola in un mero assemblaggio del secondo motivo di appello proposto alla Corte territoriale e si limita, quindi, alla richiesta di nuovo apprezzamento di circostanze fattuali, già ampiamente vagliate dal giudice dell'impugnazione di merito.

In ordine all'applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 79, invocata dai locatori, la sentenza in scrutinio è d'altronde coerente con la giurisprudenza di legittimità, che afferma la derogabilità, dopo che il contratto di locazione è estato concluso, della previsione di nullità di una durata inferiore a quella legale o dell'esclusione della rinnovazione tacita alla prima scadenza (Cass. n. 21520 del 12/11/2004 Rv. 578027 – 011: "In tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello di abitazione, i diritti vantati dal conduttore una volta sorti sono disponibili e possono essere oggetto di rinunzia, con o senza corrispettivo, a favore del locatore come di un terzo, non ostandovi la tutela di cui alla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, che è volta ad impedire che i diritti vantati dal conduttore siano oggetto di un'elusione di tipo preventivo.",

l'affermazione è ribadita, più di recente (a contrario), con riferimento alla rinuncia all'indennità di cui all'art. 34, indennità di avviamento, della L. n. 392 del 1978 (Cass. n. 24221 del 30/09/2019 Rv. 655109 – 01): "In tema di locazione di immobile ad uso non abitativo, la clausola contenente la rinuncia preventiva, da parte del conduttore, all'indennità di avviamento è nulla, ancorchè sia stata pattuita a fronte della riduzione del canone, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 79, potendo il medesimo conduttore rinunciare alla detta indennità solo successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata").

In linea con detto orientamento, del quale non constano mutamenti, ed al quale il Collegio intende assicurare continuità, la dichiarazione della IXXXX Import S.p.a. di cui alla lettera del 13/02/2013 si configura come rinuncia successiva, e non preventiva, alla tutela di cui alla L. n. 392 del 1978, art. 79 e non può, pertanto, come correttamente ritenuto dalla Corte territoriale, intendersi fulminata da nullità (che, nella materia, sembra atteggiarsi, a seguito del mutamento delle fattispecie legali, in nullità relativa o quantomeno cd. di protezione).

Il secondo motivo è infondato.

La Corte territoriale, con accertamento di fatto, adeguatamente motivato, esclusa l'applicabilità alla locazione per uso diverso della L. n. 392 del 1978, art. 5 – norma verosimilmente richiamata già dal Tribunale in modo non appropriato -, ha ritenuto che il contratto, conformemente alla originaria volontà delle parti, che avevano previsto la cessazione del rapporto alla prima scadenza dopo il primo sessennio ed a seguito dell'accertata rinuncia da parte della XXXX S.p.a. a far valere la nullità della detta pattuizione, era da ritenersi cessato al 14/07/2013.

Il ricorso è, conclusivamente, rigettato.

Le spese di lite possono essere compensate, in ragione della complessità delle questioni trattate anche in questa sede di legittimità (Corte Cost. n. 77 del 19 aprile 2018 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 92 c.p.c., comma 2, nel testo modificato dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, art. 13, comma 1, convertito, con modificazioni, nella L. 10 novembre 2014, n. 162, nella parte in cui non prevede che il giudice possa compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni).

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

rigetta il ricorso;

compensa tra le parti le spese di lite.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Corte di Cassazione, Sezione Terza Civile, il 19 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 26 febbraio 2020