



00708-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Presidente -

LOCAZIONE
ABITATIVA

Dott. CRISTIANO VALLE - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE CRICENTI - Rel. Consigliere -

Ca. 26/11/2020 CC

Dott. PAOLO PORRECA - Consigliere -

R.G.N. 17985/2019

Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Consigliere -

Rep. Proc. n. 200

CR 708

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 17985-2019 proposto da:

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], elettivamente
domiciliate in ROMA PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA
della CORTE di CASSAZIONE, rappresentate e difese dagli avvocati

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

- ricorrenti -

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in ROMA,
VIA [REDACTED], presso lo studio dell'avvocato
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]

[REDACTED]

- controricorrente -

Guar

7312
20

avverso la sentenza n. 1780/2019 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 29/03/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 26/11/2020 dal Consigliere Relatore Dott. GIUSEPPE CRICENTI.

I FATTI DI CAUSA

Le ricorrenti [redacted] e [redacted], sin dal 1985, avevano in locazione un immobile di proprietà di [redacted] [redacted] che avevano adibito al commercio.

Nel 2008 il locatore ha notificato loro disdetta, a cui però non ha dato seguito, così che le conduttrici hanno proseguito il godimento dell'immobile e corrisposto il canone di locazione.

Successivamente, con atto del 13.2.2017, il locatore ha intimato sfratto per morosità e richiesta di ingiunzione dei canoni scaduti.

Le conduttrici si sono opposte a questa azione eccependo che il rapporto era stato risolto con la disdetta del 2008 e si era trasformato in locazione ad uso abitativo per il periodo successivo.

Tuttavia, il Tribunale ha ritenuto fondata la tesi della proroga ed ha pronunciato sfratto per morosità, con decisione che è stata confermata dalla corte di appello, che ha peraltro integrato la motivazione resa dal primo grado quanto al comportamento concludente di entrambe le parti.

Avverso tale decisione v'è ricorso delle conduttrici con tre motivi. Il locatore si è costituito ed ha chiesto il rigetto del ricorso.

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- La corte d'appello deduce la proroga del rapporto da una serie di indici: intanto la prosecuzione della detenzione; il pagamento dei canoni; la richiesta del locatore di registrare il vecchio contratto, quello del 1985; la circostanza che le conduttrici avevano la residenza o il

domicilio altrove, circostanza questa indicativa che la locazione non aveva mutato finalità da commerciale ad abitativa.

Questa *ratio* è contestata con tre motivi.

2. Con il **primo motivo** le ricorrenti denunciano violazione dell'articolo 1597 c.c. nonché degli articoli 112 e 132 c.c.

Secondo le ricorrenti gli elementi da cui la corte ha ricavato la proroga del contratto del 1985, pur dopo la disdetta del 2008, individuati nel comportamento delle parti, non sarebbero sufficienti o comunque non sarebbero indicativi affatto della volontà di prorogare, tenuto conto altresì della circostanza che la mera continuazione della detenzione, da un lato, ed il pagamento del prezzo dall'altro, non sono sufficienti a dimostrare volontà di proroga.

Del resto, secondo le conduttrici ricorrenti, la motivazione sul punto, ossia sulla rilevanza degli elementi addotti a sostegno della proroga non sarebbe di per sé sufficiente.

Il motivo è infondato.

Invero, è certamente regola quella per la quale la rinnovazione tacita del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1597 cod. civ., postula la continuazione della detenzione della cosa da parte del conduttore e la mancanza di una manifestazione di volontà contraria da parte del locatore, cosicché, qualora questi abbia manifestato con la disdetta la sua volontà di porre termine al rapporto, la suddetta rinnovazione non può desumersi dalla permanenza del locatario nell'immobile locato dopo la scadenza o dal fatto che il locatore abbia continuato a percepire il canone senza proporre tempestivamente azione di rilascio, occorrendo invece un suo comportamento positivo idoneo ad evidenziare una nuova volontà, contraria a quella precedentemente manifestata per la cessazione del rapporto (Cass. 10946/ 2003; Cass. 257/ 2006; Cass. 8833/ 2007; Cass. 13886/ 2011; Cass. 2373/ 2016).

Non basta dunque che il rapporto sia di fatto proseguito; è necessario un comportamento del locatore di segno contrario alla volontà di disdetta.

È tuttavia la corte ha fatto buon uso di questa regola in quanto non ha tratto la conclusione del rinnovo tacito dalla mera continuazione della detenzione e dal pagamento del prezzo, ma ha considerato altresì la richiesta al Fisco da parte del locatore di registrazione del contratto originario, quello del 1985, significativa dunque della volontà di prorogarlo, e la circostanza che le conduttrici, che invocavano un mutamento di destinazione, invece continuavano nell'esercizio dell'attività commerciale.

Il valore probatorio di queste circostanze è rimesso alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che ha motivato adeguatamente (p 6-9) sulla loro rilevanza.

2.- Con il **secondo ed il terzo motivo**, che possono illustrarsi insieme, le ricorrenti denunciano violazione degli articoli 345 , 437 e 447 bis c.p.c., quanto al secondo motivo, e violazione dell'articolo 420 c.p.c., quanto al terzo motivo, in relazione alla dichiarata inammissibilità di una richiesta istruttoria in appello.

La corte di merito ha ritenuto inammissibile, in quanto tardivo, un documento, in particolare una denuncia che le ricorrenti avevano fatto alla Agenzia delle Entrate circa l'esistenza di un contratto verbale del 30.3.2016 con cui il precedente rapporto di locazione ad uso commerciale veniva "novato" in locazione ad uso abitativo.

La corte ha ritenuto che, richiesta la prova con l'atto introduttivo, andasse reiterata con le conclusioni, in primo grado. Ed invece non v'era stata reiterazione. Ma soprattutto non ha valutato se il documento fosse comunque indispensabile ai fini del decidere, qualità

che l'avrebbe reso ammissibile, pur se tardiva la sua produzione in giudizio.

La corte avrebbe erroneamente confuso, in tale senso, il rito ordinario (dove è sicuro l'onere di reiterare le richieste istruttorie non decise dal giudice, pena la rinuncia alla loro ammissione) con il rito del lavoro, dove non essendovi una simile scansione del procedimento (udienza istruttoria e udienza di conclusioni) quell'onere non può dirsi imposto.

Il motivo, che pure in astratto coglie nel segno su questo ultimo punto, è però infondato per altro.

Infatti, la corte, dopo aver ritenuto tardivo il documento, lo ha altresì ritenuto inammissibile o irrilevante, in quanto sostenuto da una prova testimoniale sulla conclusione verbale del contratto di locazione, che la corte ha stimato oltre che generica altresì inammissibile di suo, non idonea a provare il perfezionamento di un contratto di locazione ad uso abitativo.

Con la conseguenza che, da un lato, il giudice di merito ha deciso, anziché no, sulla indispensabilità della prova tardiva; per altro verso questa decisione, fondata sulla irrilevanza di una comunicazione fatta all'Agenzia delle Entrate a provare che in precedenza si è concluso verbalmente un contratto di locazione, non è censurata in sé dalle ricorrenti, che non adducono motivi per smentire la tesi della corte secondo cui la loro prova testimoniale, scaturente da quella comunicazione non solo era generica, ma non poteva di per sé portare a provare la conclusione in forma orale di un contratto.

Il ricorso va pertanto rigettato.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso. Condanna parte ricorrente al pagamento delle spese di lite nella misura di 1500,00 euro, oltre 200,00 euro di spese generali. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115

del 2002, la Corte dà atto che il tenore del dispositivo è tale da giustificare il pagamento, se dovuto e nella misura dovuta, da parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso.

Roma 26 novembre 2020

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
18 GEN. 2021
Roma.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa *Simona Ciccardello*