

## **Cass., civ. sez. III, del 30 giugno 2015, n. 13368**

Con il primo motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 27 della legge 27/7/78 n. 392, dell'art. 2697 c.c., dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c..

Il motivo non è fondato.

I motivi del recesso devono essere enunciati nella dichiarazione stessa, e non possono essere esplicitati successivamente (v. anche Cass. 17.1.2012 n. 549).

Di qui la correttezza della decisione che ha considerato irrilevanti quelli indicati successivamente, e non gravi quelli considerati nella comunicazione di recesso (v. pag. 7 sent.), con valutazione che compete al giudice di merito e che correttamente motivata, come nella specie, non è censurabile in sede di legittimità.

Né alcun pregio ha il sottile "distinguo" che la ricorrente introduce fra motivi del recesso e ragioni che hanno determinato il recesso, posto che i motivi di cui all'art. 27 l. n. 392 del 1978 costituiscono "fatti" la cui esistenza legittima il recesso (v. anche Cass. ord. 11.3.2011 n. 5911).

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente in qualsiasi momento il recesso del conduttore dal contratto di locazione, infatti, devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto.

La norma, pertanto, è stata correttamente applicata dalla Corte di merito che ha escluso la rilevanza delle ulteriori ragioni poste dall'attuale ricorrente a giustificazione del recesso, ma esplicitate successivamente alla sua dichiarazione.

Con il secondo motivo si denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 27 della L. 27/7/78 n. 392 in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c..

Il motivo non è fondato.

La Corte di merito, diversamente da quel che sostiene la ricorrente, non ha negato rilevanza ai motivi indicati nel recesso, ma - ritenendoli correttamente gli unici da esaminare ne ha escluso soltanto la gravità; con la conseguente illegittimità del recesso.

Con il terzo motivo si denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c., dell'art. 115 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. e omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c..

Il motivo non è fondato.

I corrispettivi dovuti alla locatrice per avere tenuto a disposizione gli immobili locati prescindono dal loro effettivo godimento; godimento che, nel caso in esame, è venuto a mancare per una scelta della conduttrice che ha ritenuto di abbandonarli prima della scadenza naturale del contratto.

La loro debenza discende dall'adempimento delle obbligazioni contrattuali poste a carico di ciascuno delle parti del contratto di locazione.

Anche su tale punto condivisibile la statuizione adottata.

Conclusivamente, il ricorso è rigettato.