

Cass., civ. sez. III, del 5 aprile 2016, n. 6553

1.- Col primo motivo del ricorso si deduce violazione e/o falsa applicazione dell'art. 3, comma 6, della legge n. 431 del 1998 e dell'art. 115 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360 n. 3 cod. proc. civ., al fine di censurare la sentenza nella parte in cui non ha riconosciuto come grave motivo (legittimante il recesso del conduttore) il trasferimento di FR a Firenze, determinato da ragioni lavorative.

2. - I motivi vanno trattati congiuntamente perché attengono al complessivo impianto motivazionale della sentenza impugnata, che ha enunciato in sequenza le affermazioni sopra riportate, nello stesso ordine, sotto le lettere da A) a D), ed ha così seguito un iter logico-giuridico idoneo a sorreggere la decisione impugnata.

Non è controverso, anzi è un dato pacifico tra le parti, che la clausola contrattuale attinente al diritto di recesso del conduttore fosse sostanzialmente riproduttiva dell'art. 3, comma sesto, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, che ne fissa il presupposto nella ricorrenza di «gravi motivi», fatta salva la comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

In proposito, giova ribadire che, in tema di recesso del conduttore, sia per le locazioni abitative che per le non abitative (per le quali il principio è stato più spesso affermato da questa Corte), in base al disposto di cui all'art. 4 (sostanzialmente riprodotto nell'art. 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431) ed all'art. 27 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le ragioni che consentono al conduttore di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione.

La gravosità della prosecuzione deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo (cfr., oltre alle massime citate in sentenza -tra cui Cass. n. 5328/07- anche, tra le più recenti, Cass. n. 9443/10 e n. 26711/11), con la precisazione che, rispetto alle locazioni abitative, la gravosità della prosecuzione va valutata non (solo) sotto il profilo economico (come affermato nelle massime relative all'attività aziendale svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso: Cass. n. 7217/14), ma anche tenendo conto delle esigenze di vita del conduttore medesimo (cfr. Cass. n. 12291/14).

2.1.- Tra queste esigenze, indubbiamente, riveste un ruolo fondamentale il trasferimento in altra sede per motivi di lavoro, rispetto al quale si è affermato, come nota il ricorrente, che non possa essere ritenuto un comportamento non necessitato (cfr. Cass. n.1098/94, citata in ricorso).

Va tuttavia sottolineato che il giudice di merito -cui spetta l'apprezzamento, in concreto, della gravosità della prosecuzione del rapporto locativo e dell'imprevedibilità del fatto che determina questa gravosità, dovendo allo scopo tenere conto di tutte le caratteristiche del singolo caso, fra le quali assumono particolare rilievo le qualità soggettive del conduttore (cfr.

Cass. n. 9689/03)- nel caso in esame non ha affatto trascurato le esigenze lavorative della conduttrice.

Piuttosto, il riferimento alla scelta -non necessitata" contenuto in motivazione è fatto, non alla scelta di trasferire la propria attività lavorativa a Firenze (come sembra presupporre il ricorrente), bensì alla scelta di non mantenere la casa di abitazione a Pisa, malgrado l'occupazione a Firenze; situazione, quest'ultima, che la Corte ha mostrato di ritenere non particolarmente gravosa, sulla base di un dato oggettivo (quale la distanza tra le due città), presupposto dalla motivazione sopra riportata sub A).

Quindi, la censura mossa a questo profilo della motivazione, mediante il richiamo della giurisprudenza sul carattere necessitato del trasferimento per motivi di lavoro, non appare pertinente.

Per di più, come nota la resistente, si tratta di un apprezzamento di merito -che la Corte d'Appello ha correttamente affermato di voler ispirare <<a particolare rigore, dovendo altrimenti prevalere la salvaguardia dell'interesse del locatore alla conservazione del rapporto per la durata prevista>>- non adeguatamente censurato quanto alla valutazione della gravosità, in concreto, del mantenimento dell'abitazione nella città di Pisa, pur lavorando a Firenze.

2.2. - A questa valutazione si è aggiunta quella concernente il difetto dell'imprevedibilità dell'assunzione di FR presso lo studio legale fiorentino, avuto riguardo alla data di scadenza del contratto (31 dicembre 2007, sicché la data di riferimento è il mese di giugno 2007, entro cui la disdetta avrebbe dovuto essere inviata per rispettare il termine semestrale di legge e di contratto, mentre risulta che sia stata inviata il 25 luglio 2008, con decorrenza dal 31 gennaio 2009).

Il giudice ha motivato sul difetto del requisito dell'imprevedibilità con i tre differenti argomenti sopra riportati sub B), C) e D), che vanno considerati non isolatamente (come fatto in ricorso), ma nella loro reciproca combinazione, e soprattutto tenendo conto delle peculiarità del caso di specie.

Ed invero, la censura del ricorrente riguardo alla non corrispondenza al notorio dell'affermazione della Corte circa la possibilità di pianificare la scelta e l'organizzazione della propria attività lavorativa potrebbe apparire fondata, se astrattamente riferita ad un giovane appena laureato in cerca di prima occupazione.

Tuttavia, la Corte non dichiara, né mostra, di aver fatto riferimento ad una nozione di comune esperienza intesa nel senso indicato dal ricorrente. Piuttosto, il giudizio appare riferite a dati di fatto concretamente emersi in corso di causa, in quanto il giudice ha dato atto della possibilità, nella specie, <<di sperimentare, se del caso, diverse soluzioni negoziali più adeguate alle nuove esigenze>>; valutazione che si salda, come nota la resistente, con la circostanza -non esplicitata in sentenza, ma dedotta in giudizio dalla locatrice- che, alla data in cui la disdetta avrebbe dovuto essere inviata, FR non era affatto fresca di studi ed alla ricerca di prima occupazione, essendo iscritta all'ordine professionale da circa quattro anni.

D'altronde, la motivazione della sentenza palesa l'attenzione prestata dal giudice di merito alle circostanze del caso concreto, quando rileva che comunque non è stato dimostrato dalla conduttrice che l'esigenza di trasferirsi a Firenze si sia manifestata in tempi incompatibili con l'invio della tempestiva disdetta -in particolare, imprevedibilmente, nell'ottobre 2007.

Si tratta di una prova che la parte conduttrice avrebbe potuto dare con estrema facilità, rispetto alla quale il ricorrente si limita a sostenere che si sarebbe trattato di circostanza non contestata dalla controparte (con ciò ammettendo la mancanza di prova diretta) e che perciò il giudice avrebbe violato l'art. 115 cod. proc. civ. nel trascurare la non contestazione.

Questa censura, mossa col primo motivo, per un verso, è inammissibile, poiché carente del concreto riferimento alla difese svolte in primo grado dalla parte locatrice (che non vengono riportate né riassunte in ricorso); per altro verso, è smentita dalla resistente, mediante il richiamo alla comparsa di costituzione in primo ed in secondo grado.

A fronte della contestazione, da parte della locatrice, dell'improvvisa sopravvenienza del motivo idoneo a modificare le esigenze lavorative dell'avvocato FR e della contestuale deduzione del carattere volontario della sua scelta di collaborare con uno studio legale di Firenze, sarebbe stato onere del conduttore dimostrare il contrario -così come correttamente ritenuto dal giudice di merito.

Pertanto, è conforme a diritto la sentenza che ha reputato illegittimo il recesso per mancata dimostrazione dell'imprevedibilità dell'evento sopravvenuto integrante grave motivo, ai sensi dell'art. 3, comma sesto, della legge n. 431/98, facendo gravare sul conduttore l'onere della prova.