

Cass., civ. sez. I, del 21 maggio 2018, n. 12464

2.- I motivi di ricorso denunziano i vizi che qui di seguito vengono richiamati.

Il primo motivo (ricorso, p. 5) assume, in specie, «violazione e falsa applicazione di norma di diritto (art. 67 comma 1 n. 1 legge fall. e artt. 1326, 2923 cod. civ.; 560 cod. proc. civ.) e contraddittoria motivazione in relazione a un fatto controverso».

Il secondo motivo (p. 9) lamenta poi «omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia».

3.- Il primo motivo di ricorso intende fondamentalmente censurare la decisione della Corte d'Appello lombarda là dove questa ha «fatto coincidere la rinnovazione del contratto di locazione con il momento in cui spirava il termine utile (10/7/2000) per comunicare la disdetta». Tale censura si articola sotto due distinti versanti, che sono tra loro alternativi.

Da un lato, il ricorso sostiene che «la mancata comunicazione della disdetta (da parte del locatore) non è un "atto", non ha carattere "oneroso" e meno che mai "compiuto" (infatti la disdetta è stata – casomai - omessa)». «Non è riconducibile alcun effetto dispositivo», si assume più in particolare, «a un semplice comportamento omissivo»: «ciò che difetta nella condotta omissiva di mancata disdetta è principalmente il contenuto dispositivo che viene richiesto nell'azione revocatoria». «Alla disdetta o alla sua omissione non può essere» - si segnala altresì - «attribuita alcuna volontà negoziale»: in realtà, la «sua omessa comunicazione non può certamente presupporre nessun accordo o incontro di volontà con l'altro contraente la cui coincidenza è assolutamente casuale». Perciò - si conclude in questa prospettiva - «l'incontro di volontà giuridicamente vincolante», nonché dispositivo, «è quello intervenuto all'origine della stipula del contratto», nel concreto intervenuto molti anni prima dell'inizio del periodo sospetto.

Dall'altro lato, il ricorso assume che la rinnovazione si è verificata - come vicenda giuridica - nel momento in cui la stessa ha preso realmente effetto, in pari tempo esaurendosi quelli legati al rinnovo precedente. E siccome questo è accaduto dopo la sentenza dichiarativa del fallimento della società locatrice, «il curatore per rinnovarla avrebbe dovuto munirsi ex art. 560 secondo comma cod. proc. civ. dell'autorizzazione del giudice dell'esecuzione ovvero sia del giudice delegato».

4.- L'articolato motivo appena esposto non può essere accolto: né nella prima, né nella seconda delle varianti di cui lo stesso risulta composto.

La prima censura trascura, di base, la circostanza - peraltro, in sé stessa pacifica - della sussistenza di una clausola contrattuale (art. 3 del contratto del 1983) che testualmente «prevede il tacito rinnovo per un periodo di sei anni in mancanza di disdetta da inviarsi, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza».

Sulla non contestata presenza di detta clausola, la sentenza impugnata ha radicato la propria decisione e ha correttamente sviluppato una conseguente motivazione.

Il tenore di tale clausola in modo univoco assegna, in effetti, alla «mancata disdetta in termini» un significato e un valore determinati (secondo quanto è sostanzialmente coerente, del resto, con la disposizione dell'art. 28, comma 1, legge 27 luglio 1978, n. 392).

Che per l'appunto si sostanziano in ciò che la mancata comunicazione di una disdetta entro un dato termine vale a manifestare il consenso per il rinnovo del contratto e del rapporto di cui alla locazione in essere. La clausola in altri termini designa un predeterminato meccanismo di formazione del patto di rinnovo (che, tra l'altro, non esclude la vincolatività di eventuali dichiarazioni espresse di consenso, la clausola solo preoccupandosi di delineare in via preventiva il valore che un «dato» e circostanziato silenzio verrà ad assumere tra le parti).

In ragione della ridetta clausola, la «mancata disdetta in termini» si palesa dunque come momento strutturale della formazione - e della conclusione relativa - del patto di rinnovo del contratto di locazione.

E in questa sua dimensione strutturale - e costitutiva - tale mancata disdetta esaurisce la sua funzione.

5.- Non può poi condividersi l'assunto, formulato sempre nell'ambito del primo ordine di rilievi che danno corpo al motivo in esame, secondo cui l'atto di disposizione andrebbe comunque ravvisato, nella fattispecie concreta, con riferimento alla stipulazione del contratto originario, come avvenuta nel 1983.

Non interessa qui indagare quale sia la compiuta misura di autonomia che va riconosciuta al patto di rinnovo rispetto al contratto originario. In effetti, risulta comunque sicuro che la stipulazione del patto di rinnovo comporta di necessità la produzione di effetti contrattuali ulteriori rispetto a quelli di base, per l'appunto costituiti dal prolungamento temporale del relativo rapporto. Come attesta, se non altro, il potere di disdetta - esercitabile nei termini prestabiliti in modo del tutto libero, e cioè senza necessità di addurre nessun tipo di motivazione - che il contratto assegna tanto alla locatrice, quanto alla conduttrice.

6.- Neppure può essere condiviso l'assunto su cui si basa la seconda parte del motivo in esame: quello, cioè, per cui in ogni caso il rinnovo sarebbe in termini temporali da collocare nel momento in cui lo stesso inizia a produrre i suoi effetti programmati (che nella specie sono tutti successivi al tempo della sentenza dichiarativa).

Il sistema forgiato dalla vigente legge fallimentare, invero, fa propriamente perno sul tempo di compimento dell'atto. Com'è coerente con la natura degli atti negoziali, in cui la vincolatività degli effetti è conseguenza diretta - e non mediata - della sussistenza degli atti medesimi. E come pure si desume dal raffronto sistematico tra la norma dell'art. 67, che fa riferimento agli atti anteriori alla sentenza dichiarativa, e quella dell'art. 44 legge fall., concernente gli «atti compiuti ... dopo la dichiarazione di fallimento»: atti che, per di più, tale norma dichiara senz'altro inefficaci rispetto alla procedura fallimentare.

Rimane ancora da aggiungere, per completezza, che non frappone ostacoli alla conclusione qui accolta (della rilevanza del tempo dell'atto per la revocabilità del medesimo) la disciplina dei rapporti contrattuali pendenti (con riguardo, in particolare, alla norma dell'art. 72 comma 1 legge fall., che discrimina al riguardo tra contratti compiutamente eseguiti ex utroque latere e contratti che tali non sono al momento della dichiarazione di fallimento).

Si tratta, infatti, di disciplina rivolta al perseguimento di finalità diversa da quelle proprie della revocatoria (che è di ricostruzione del patrimonio destinato alla liquidazione). Del resto, l'eventuale applicazione della disciplina dei rapporti pendenti non pregiudica in alcun modo - è pure da precisare - la possibilità di esercitare, nel caso occorrente, l'azione revocatoria nei confronti dei negozi che

<http://www.fanpage.it/diritto>

siano fonte di quei rapporti (com'è nel caso in questione, in cui trovava applicazione la versione dell'art. 80 legge fall. anteriore alla novella portata dal d.lgs. n. 169/2007).