

Cass., civ. sez. VI, del 22 maggio 2018, n. 12607

la ricorrente si duole di «violazione e falsa applicazione di norme di diritto con particolare riferimento agli articoli 28 e 34 della legge n. 392/1978 e 1334 c.c.», contestando la ritenuta irrilevanza della disdetta intempestiva per la scadenza immediatamente successiva in difetto di una positiva ed esplicita manifestazione di volontà del locatore di avvalersene;

è manifestamente infondata l'interpretazione della corte lagunare sulla presunta limitazione della consolidata giurisprudenza di questa Corte in tema di riferibilità automatica della disdetta intempestiva per la prima scadenza contrattuale utile immediatamente successiva, pure ivi richiamata (Cass. 30/05/2008, n. 14486; Cass. 19/02/2013, n. 4023; Cass. 15/04/2011, n. 8729), ai soli casi in cui vi sia stata anche una successiva manifestazione espressa della volontà del locatore di avvalersene appunto per detta scadenza successiva;

a prescindere dalle singole fattispecie in cui quel principio è stato affermato, è al contrario indispensabile che vi sia un'espressa, esplicita, univoca e chiara manifestazione di volontà del locatore di addivenire ad un nuovo contratto per neutralizzare l'effetto della precedente disdetta, che ha comportato la cessazione della locazione sia pure per la più lontana scadenza prima successiva a quella cui immediatamente - ma tardivamente - si riferiva: e tanto in applicazione dei consolidati principi sull'irrilevanza delle condotte meramente inerti al fine di qualificare come rinnovato il contratto dopo l'intimazione di una disdetta pur sempre valida, come elaborata da questa Corte (Cass. 22/02/1985, n. 1590; Cass. 29/01/1991, n. 888; Cass. 12/04/1995, n. 4174; Cass. 13/11/1996, n. 9917; Cass. 02/12/1996, n. 10706; Cass. 09/07/1999, n. 7210; Cass. 05/11/1999, n. 12334; Cass. 18/07/2002, n. 10402; Cass. 16/12/2005, n. 27731; Cass. 20/10/2014, n. 22234);

pertanto, l'inerzia dei locatori, quand'anche protratta, non cessa di essere tale e quindi non cessa di non essere significativa e, soprattutto, non lo è di certo la mancanza di un'espressa (esplicita, univoca e chiara) nuova manifestazione di volersi avvalere della precedente disdetta, avendo questa operato ex se - senza bisogno cioè di alcuna altra circostanza o condotta ulteriori - l'effetto di fare cessare il contratto per la prima scadenza utile immediatamente successiva;

sarebbe allora stata necessaria, per neutralizzare questo effetto, una positiva espressa (esplicita, univoca e chiara, diversa dalla mera e neutra percezione del canone) manifestazione di volontà delle parti nel senso di rinnovare il contratto ormai già scaduto, non bastando la mera inerzia o altra serie di condotte neutre e non significative delle parti a fare ritenere necessaria la reiterazione della manifestazione di volontà originaria (tanto integrando la vanificazione della tradizionalmente ammessa efficacia immediata della dichiarazione unilaterale in cui si sostanzia appunto la disdetta);

ne segue che il rilascio dell'immobile da parte della locataria non è da imputarsi ad una unilaterale iniziativa di quest'ultima, ma va definito come dipendente dalla valida disdetta per la prima scadenza per la quale essa doveva intendersi come tempestiva;

la gravata sentenza va quindi cassata, in applicazione del seguente principio di diritto: *«la disdetta, da parte del locatore, del contratto di locazione che sia intempestiva per la scadenza contrattuale ivi indicata produce validamente e da subito l'effetto di fare cessare il contratto alla scadenza immediatamente successiva; pertanto, da un lato non elide tale effetto la mera inerzia del locatore, successiva alla scadenza per la quale la disdetta era intempestiva e quand'anche accompagnata dalla mera protrazione della percezione del canone, né, dall'altro lato, per potersene egli valere gli*

necessita un'esplicita manifestazione di volontà in tal senso; ne consegue che il locatario che rilasci l'immobile alla scadenza successiva a quella per la quale era stata tardivamente intimata la disdetta non può dirsi, ai fini dell'esclusione del suo diritto all'indennità di avviamento commerciale, avere rilasciato l'immobile per iniziativa unilaterale sua propria ovvero spontanea, ma appunto in dipendenza della disdetta validamente intimata per la scadenza successiva»;