

Cass., civ. sez. III, del 16 luglio 2019, n. 18947

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., «violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ., in relazione all'art. 116 cod. proc. civ.».

Lamenta che la Corte d'appello ha erroneamente ritenuto non soddisfatto l'onere di provare la non riconducibilità a dolo o colpa della locatrice della difforme destinazione impressa all'immobile locato.

Sostiene che la decisione viola il criterio normativo del prudente apprezzamento del materiale probatorio in atti ed è frutto della «totale pretermissione della complessa e articolata documentazione prodotta», dalla quale si evinceva che, in previsione dell'ingresso nell'immobile del nipote (destinazione dichiarata a giustificazione del diniego di rinnovo la prima scadenza), erano stati eseguiti svariati lavori di ristrutturazione; che altresì illegittimamente i giudici a quibus hanno pretermesso la stessa deposizione del nipote, il quale aveva espressamente confermato che l'iniziale decisione di prendere in locazione l'appartamento era successivamente venuta meno in ragione di un evento assolutamente non prevedibile al momento in cui era stata intimata la disdetta (quale il sorgere di un rapporto contrattuale lavorativo con uno studio professionale in M); che di contro altrettanto illegittimamente la Corte ha valorizzato dichiarazioni testimoniali ritenute irrilevanti in primo grado, indotte dalla parte attrice appellante e che comunque si limitavano a riferire di asseriti interessamenti da parte di terzi.

2. Con il secondo motivo la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 3, comma 5, legge n. 431 del 1998.

Rileva che non solo la motivazione della disdetta risultava ex ante ineccepibile, ma «è stata provata pure quella, ex post, di adibire l'immobile ad abitazione del nipote AG, la cui decisione postuma di non entrarvi non poteva, in ogni caso, addebitarsi alla volontà della locatrice».

5. Il primo e il secondo motivo di ricorso, congiuntamente esaminabili in quanto intimamente connessi, sono fondati.

Il convincimento della sussistenza dei presupposti del richiesto risarcimento è essenzialmente motivato in sentenza dal rilievo che «non vi è alcuna prova che il nipote della locatrice M abbia mai utilizzato il bene per le proprie esigenze abitative benché, secondo la tesi difensiva delle stesse appellate, la necessità di trasferirsi per lavoro a M sia sorta solo nel giugno 2006, quindi a distanza di diversi mesi dal rilascio del bene da parte della conduttrice I; né vi è prova che l'uso dell'immobile dipendesse dall'esecuzione dei lavori di cui al preventivo apparentemente richiesto dal nipote della M, trattandosi di interventi minimali ... che, ove la necessità abitativa fosse realmente esistita, avrebbero potuto essere effettuati rapidamente e con una spesa modesta» (v. sentenza impugnata, pag. 3, ultimo cpv.).

Poste tali premesse, secondo la Corte d'appello, «deve necessariamente concludersi che la mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato ai sensi dell'art. 3 legge n. 431/1998, oggettivamente integrata dalla stipulazione — a fine luglio 2006 — di un nuovo contratto di locazione con i terzi BR e MN, sia ascrivibile alla precisa volontà della locatrice stessa e non già al trasferimento del nipote a M, le cui esigenze abitative, come si è rilevato, non sono mai state prese in considerazione dalla locatrice la quale, con la condotta tenuta sin da subito dopo il rilascio dell'immobile, aveva di fatto smentito

l'intenzione dichiarata di adibire l'immobile ad abitazione del nipote» (sentenza impugnata, pag. 4, primo periodo).

Tali considerazioni palesano il vizio di fondo rappresentato dall'omesso esame di un fatto (la sopravvenuta necessità del trasferimento del nipote a M per ragioni di lavoro) la cui acquisizione processuale e sottoposizione a dibattito delle parti risultano evidenziate in ricorso (v. pag. 8) nel pieno rispetto degli oneri di specifica indicazione degli atti su cui lo stesso è fondato, ex art. 366 n. 6, cod. proc. civ., ed emergono del resto dalla stessa motivazione nella quale si dà atto che detta circostanza costituì oggetto di deduzione difensiva, rimanendo però la stessa successivamente negletta nel ragionamento posto a base della decisione.

Trattasi di fatto la cui potenziale decisività emerge da una corretta ricostruzione della disciplina di riferimento, dalla quale invece rimane distante l'argomentare della Corte di merito, viziato anche in diritto dalla valorizzazione di circostanze che avrebbero invece dovuto considerarsi rilevanti e, per converso, dalla obliterazione o pretermissione di dati cui al contrario avrebbe dovuto prestarsi centrale attenzione.

Ed invero, ai sensi della citata disposizione, «nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilità dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato facoltà di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3».

Si ricava da tale norma, anzitutto, che ad essere sanzionata con il risarcimento «in misura non inferiore a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito» è la mancata destinazione dell'alloggio rilasciato agli usi indicati in disdetta «nel termine di dodici mesi dalla data in cui (il locatore) ha riacquistato la disponibilità».

E pacifico inoltre nella giurisprudenza di questa Corte il principio — già elaborato con riferimento all'art. 31 legge 27 luglio 1978, n. 392, poi riaffermato con riferimento all'art. 3, commi 3 e 5, della legge n. 431 del 1998, e al quale qui si intende dare continuità — secondo cui le sanzioni previste dalle suddette norme non sono applicabili al locatore qualora la tardiva o la mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato ai fini del rilascio siano in concreto giustificate da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso (v. Cass. 21/01/2016, n. 1050; 07/11/2014, n. 237).

Ciò significa che, da un lato, nessun rilievo può avere la mancata destinazione dell'immobile all'uso indicato finché è in corso il termine di 12 mesi all'uso concesso dalla norma; dall'altro, assume per contro rilievo esimente dalla responsabilità posta dalla norma a carico del locatore la sopravvenienza, nell'arco del medesimo termine, di ragioni o situazioni meritevoli di tutela non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso.

Nel caso in esame la Corte d'appello si è ispirata ad una regola di giudizio opposta avendo, con la riportata motivazione, da un lato, attribuito rilievo al fatto che, ancora nel giugno 2006 (quando dunque non era trascorso il termine di dodici mesi e quando secondo la tesi difensiva negletta sopravvenne la suddetta esigenza: trasferimento del nipote per ragioni di lavoro a M), l'immobile non era stato destinato all'utilizzo indicato nella disdetta; dall'altro, omesso di valutare l'idoneità della predetta sopravvenuta circostanza ad escludere l'imputabilità a dolo o colpa del locatore della mancata attuazione dell'utilizzo indicato.

6. Devesi inoltre rilevare che, a ben vedere, con la seconda parte della sopra trascritta motivazione, la sentenza impugnata sembra chiaramente voler attribuire rilievo alla condotta della locatrice tenuta nei mesi immediatamente successivi al rilascio dell'immobile, siccome indicativa di una intenzione diversa da quella dichiarata ai fini della disdetta, ovvero della non veridicità di tale dichiarazione.

Anche per tale parte la motivazione deve ritenersi ispirata ad una regola di giudizio non corretta.

Occorre invero rammentare che, secondo principio consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, in tema di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, affinché il locatore possa legittimamente denegare il rinnovo del contratto alla prima scadenza, secondo quanto previsto dall'art. 3 legge n. 431 del 1998, non è necessario che egli fornisca la prova dell'effettiva necessità di destinare l'immobile ad abitazione propria o di un proprio familiare, ma è sufficiente una semplice manifestazione di volontà in tal senso, fermo restando il diritto del conduttore al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al citato art. 3, comma 3, nell'eventualità in cui il locatore non abbia adibito l'immobile all'uso dichiarato nell'atto di diniego del rinnovo, nel termine di dodici mesi della data in cui ne abbia riacquisito la disponibilità (Cass. 10/12/2009, n. 25808).

Ed invero, come è stato pure condivisibilmente rimarcato, il meccanismo sanzionatorio predisposto dall'art. 3 legge n. 431 del 1998, con riferimento al diniego di rinnovo alla prima scadenza, è da considerarsi tale, sia per la sua automaticità sia per la sua gravità (avuto riguardo alle conseguenze pregiudizievoli che subisce il locatore in caso di inadempimento, come previste dal comma terzo dello stesso art. 3 della citata legge), da lasciar presumere che il locatore, il quale deduca una delle intenzioni ritenute dalla suddetta legge (come contemplate nel medesimo art. 3, comma 1) meritevoli di considerazione, non invochi maliziosamente e superficialmente la particolare intenzione addotta a sostegno del formulato diniego, a meno che non emergano concreti elementi che inducano il giudice a ritenere l'intenzione dedotta irrealizzabile (v. Cass. 18/07/2013, n. 17577; 18/05/2010, n. 12127).

Non rileva dunque alcuna indagine sulla effettività dell'esigenza indicata al momento della dichiarazione, ma solo il dato oggettivo che la destinazione dichiarata in correlazione a quella esigenza rimanga, dopo dodici mesi, inattuata, e che non lo sia per ragioni oggettive sopravvenute nell'arco del medesimo termine, non prevedibili dal locatore e non imputabili dunque a dolo o colpa dello stesso.