

28471/17

M

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

0244 P2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. ADELAIDE AMENDOLA

- Presidente -

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Consigliere -

Dott. DANILO SESTINI

- Rel. Consigliere -

Dott. CHIARA GRAZIOSI

- Consigliere -

Dott. GABRIELE POSITANO

- Consigliere -

LOCAZIONE USO
DIVERSO
(motivazione
semplificata)Ud. 12/10/2017 -
CC

R.G.N. 22912/2016

con 28471
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 22912-2016 proposto da:

I SAS, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato MASSIMO RAMPINI;

- ricorrente -**contro**

COMUNE DELL'AQUILA, in persona del Sindaco pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato DOMENICO DE NARDIS;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 688/2016 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 29/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 12/10/2017 dal Consigliere Dott. DANILO SESTINI.

Dato atto che il Collegio ha disposto la motivazione semplificata.

Rilevato che:

la I sas ha proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza n. 688/16 con cui la Corte di Appello dell'Aquila ha confermato la sentenza di primo grado, che aveva accolto la domanda di sfratto per finita locazione proposta dal Comune di L'Aquila -in relazione ad un fondo ad uso diverso- ritenendo che una precedente intimazione di sfratto notificata il 21.6.2012 costituisse idonea disdetta in riferimento alla scadenza del 7.8.2013;

l'intimato ha resistito con controricorso;

la ricorrente ha depositato, unitamente alla memoria ex art. 380 bis, 2° co. cod. proc. civ., copia della sentenza 1091/2014 della Corte di Appello dell'Aquila, corredata di certificazione ex art. 124 disp. att. cod. proc. civ.;

la ricorrente ha anche fatto pervenire -in corso di adunanza- una istanza di audizione in camera di consiglio;

Considerato che:

atteso che, pur trattandosi di ricorso presentato anteriormente all'entrata in vigore del D.L. n. 168/2016 conv. in L. n. 197/2016, non era stata fissata, alla data di entrata in vigore della nuova normativa (30.10.2016), l'udienza o l'adunanza in camera di consiglio, trova applicazione la nuova disciplina dell'art. 380 bis cod. proc. civ., che consente alle parti di presentare memorie, ma non anche di partecipare all'adunanza;

col primo motivo (che deduce la nullità della sentenza in riferimento all'art. 324 cod. proc. civ. e all'art. 2909 cod. civ.), la ricorrente censura la Corte per non aver tenuto conto del giudicato costituito dalla sentenza n. 1091/2014 emessa fra le stesse parti dalla Corte di Appello dell'Aquila (a conferma della sentenza n. 79/2014 pronunciata dal Tribunale), con cui era stato affermato che, dopo una disdetta invalida del 2000, l'amministrazione comunale non aveva effettuato altre disdette per la scadenza del 7.8.2007 e per quella successiva del 7.8.2013;

il motivo è infondato, in quanto:

a prescindere da ogni valutazione sulla ritualità della produzione (a mezzo della memoria ex art. 380 bis cod. proc. civ.) della sentenza n. 1091/2014 e della certificazione di non avvenuta impugnazione, deve escludersi che tale sentenza comporti un giudicato ostativo all'accoglimento della domanda del Comune;

la pronuncia, infatti, è intervenuta su una domanda di sfratto (notificata nel giugno 2012), rispetto alla quale la Corte ha accertato che, dopo una disdetta pervenuta il 7.8.2000 (e dunque tardiva rispetto alla scadenza del 6.8.2001), il contratto si era rinnovato tacitamente per sei anni e, quindi, per un ulteriore sessennio; la Corte ha inoltre precisato che la disdetta dell'agosto 2000 non poteva essere considerata "valida" in relazione alla scadenza dell'agosto 2007;

nulla la Corte ha statuito sul punto della idoneità o meno dell'intimazione di sfratto del 2012 a integrare essa stessa idonea disdetta per la nuova scadenza, ossia sul tema che costituisce oggetto del presente giudizio, il cui esame non risulta pertanto influenzato da alcun giudicato;

il secondo motivo (che denuncia la nullità della sentenza per violazione degli artt. 112 e 84, 2° comma cod. proc. civ. e, comunque, la violazione dell'art. 84, 2° comma cod., proc. civ.) censura la Corte per non avere preso posizione sulle "osservazioni di diritto" contenute nell'atto di appello in relazione alla carenza di rappresentanza negoziale del difensore per l'esercizio del potere di disdetta; la ricorrente ribadisce che la procura non conferiva il potere (negoziale) di comunicare la disdetta, ma esclusivamente quello di intimare lo sfratto;

il motivo è infondato, in relazione ad entrambi i profili, in quanto la Corte ha preso posizione sulle contestazioni dell'appellante e ha affermato -correttamente e con richiamo a precedenti di legittimità (Cass. n. 8443/1995, Cass. n. 409/2006 e Cass. n. 263/2011)- che anche l'intimazione di sfratto può contenere la disdetta, in quanto da essa si trae l'inequivoca volontà del locatore di non rinnovare il contratto, e che «tale intimazione è direttamente riferibile al locatore in virtù della procura al difensore, che l'ha sottoscritta, posta a margine della citazione, e dello stesso mandato alle liti, estensibile ad una dichiarazione che, pur avendo natura sostanziale, costituisce il presupposto dell'intimazione di sfratto, e vale, quindi, ad integrare una disdetta valida ed efficace»;

le spese di lite seguono la soccombenza;
trattandosi di ricorso proposto successivamente al 30.1.2013, sussistono le condizioni per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater del D.P.R. n. 115/2002.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite, liquidate in euro 6.000,00 per

compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, al rimborso degli esborsi (liquidati in euro 200,00) e agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13.

Roma, 12.10.2017

Il Presidente

[Handwritten signature]

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 29 NOV. 2017



Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

[Handwritten signature]

Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

[Handwritten signature]