

9704/21

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

2021

SPW

Composta da

Oggetto
Locazione uso diverso — Recesso del
conduttore per fatti anteriori alla
rinnovazione tacita del contratto

Chiara Graziosi	- Presidente -	Oggetto
Antonietta Scrima	- Consigliere -	R.G.N. 28427/2017
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Antonella Pellecchia	- Consigliere -	Cron. <i>9704</i>
Marilena Gorgoni	- Consigliere -	UP - 16/12/2020

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 28427/2017 R.G. proposto da

) Marcello, rappresentato e difeso dal Prof. Avv.)
) , con domicilio eletto in Roma,)
) , presso il dottor ;
 - ricorrente -

contro

8020
2476

Azienda Sanitaria Locale Brindisi, rappresentata e difesa dall'Avv.
) , con domicilio eletto in Roma,
) , presso lo studio dell'Avv. ;

– controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce n. 462/2017, depositata il 27 aprile 2017;

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 16 dicembre 2020 dal Consigliere Emilio Iannello;

udito l'Avvocato _____ ;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Corrado Mistri, che ha concluso chiedendo; il rigetto dei primi due motivi di ricorso; dichiararsi l'inammissibilità del terzo motivo; l'inammissibilità dei primi tre motivi in quanto proposti ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ.; in subordine, il rigetto dei primi tre motivi di ricorso; l'accoglimento del quarto motivo, per quanto di ragione.

FATTI DI CAUSA

1. Su ricorso di Marcello _____ il Tribunale di Brindisi, sezione distaccata di Mesagne, con decreto del 9/10/2012, ingiunse all'Azienda Sanitaria Locale di Brindisi di pagare al predetto la somma di € 8.268, oltre interessi e spese, quali canoni dovuti per il periodo luglio-dicembre 2012, per la locazione ad uso commerciale di immobile sito in _____, giusta contratto dell'1/1/2004.

Vi si oppose ex art. 645 cod. proc. civ. l'Azienda sanitaria deducendo che il contratto di locazione doveva considerarsi risolto a far data dal 1/7/2012 per effetto di recesso anticipato, comunicato al locatore con nota del 27/1/2012, ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392: recesso, in tesi, giustificato da gravi motivi, nascenti dalla delibera n. 3194 dell'11/11/2008 con cui, in esecuzione della indicazione programmatica di cui alla legge reg. Puglia n. 26 del 2006, era stato disposto il trasferimento della Comunità alloggio di _____ (ubicata nell'immobile di proprietà del _____), nell'area nord del territorio aziendale (ossia in Fasano o Cisternino).

Con sentenza n. 76 del 2016 il Tribunale accolse l'opposizione

revocando il decreto ingiuntivo e compensando le spese di lite.

2. Tale decisione è stata confermata dalla Corte d'appello di Lecce che, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato l'appello interposto dal soccombente, condannandolo a restituire le somme corrispostegli dall'Asl in esecuzione del decreto ingiuntivo revocato oltre che alle spese del grado e revocando, inoltre, il provvedimento di ammissione dello stesso al patrocinio a spese dello Stato.

Ha, infatti, in sintesi, ritenuto:

– sussistenti gravi motivi di recesso, rappresentati dall'esigenza di redistribuire sul territorio le strutture psichiatriche, in attuazione di norma di legge (l'art. 9 legge reg. Puglia 9 agosto 2006, n. 26);

– irrilevante il tempo trascorso tra l'emanazione della legge regionale e la comunicazione del recesso (gennaio 2012), poiché giustificato dalla tempistica che una pubblica amministrazione deve osservare per assumere le proprie determinazioni e, nello specifico, dall'interlocuzione con le organizzazioni sindacali delle parti sociali e dall'esigenza di completare l'intero piano di riorganizzazione, predisponendo la struttura sostitutiva;

– parimenti irrilevante il fatto che i motivi si fossero manifestati in pendenza dei termini per impedire la rinnovazione del contratto alla scadenza del 31/12/2009, poiché «può ben profilarsi il caso che il conduttore si trovi a versare nella condizione per cui, se la situazione può risultare superata, è suo diritto valutare la convenienza alla continuazione del rapporto attraverso il meccanismo della rinnovazione, mentre se non dovesse esserlo, egli ha interesse a recedere».

3. Avverso tale decisione Marcello _____ propone ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi, cui resiste l'Asl di Brindisi, depositando controricorso.

Fissata, per il 19 novembre 2019, la trattazione in adunanza camerale, ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ., in vista della

quale il P.G. non ha depositato conclusioni, all'esito della stessa il Collegio, con ordinanza in pari data, ne ha disposto il rinvio a nuovo ruolo perché fosse trattata in pubblica udienza.

Il P.M. ed entrambe le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, nonché omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio.

Deduce che erroneamente la Corte di merito ha ritenuto giustificato il recesso in relazione a motivo manifestatosi anteriormente alla precedente scadenza del contratto e quando ancora il conduttore aveva la possibilità di evitarne la rinnovazione tacita comunicando disdetta; richiama al riguardo il principio enunciato da questa Corte con sentenza n. 14623 del 2017 secondo cui «in tema di recesso anticipato del conduttore ad uso diverso da quello abitativo, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 27, comma 8, quando i gravi motivi sopravvenuti dedotti dal conduttore si sono verificati prima della scadenza del termine per dare l'utile disdetta alla scadenza naturale del contratto e il conduttore non l'abbia data, tale condotta, interpretata secondo il principio di buona fede, va intesa come rinuncia a far valere in futuro l'incidenza di tali motivi sul sinallagma contrattuale, dei quali può altresì presumersi la non gravità, poiché altrimenti sarebbe stato ragionevole utilizzare il mezzo più rapido per la cessazione del rapporto».

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., «errata valutazione dei fatti e conseguente errore di diritto in ordine ad un elemento essenziale della vicenda; inapplicabilità della legge regionale n. 26 del 2006».

Rileva che la legge regionale invocata dall'Asl (legge reg. Puglia n.

26 del 2006) riguarda la riorganizzazione dei servizi e non impone né disciplina in alcuna delle sue norme il recesso anticipato da contratti di locazione, ragione per cui, sostiene, essa non poteva di per sé giustificare il recesso.

Osserva che, peraltro, nella prima nota del 2012 con cui l'Asl aveva invocato il recesso, si faceva riferimento alla c.d. legge Monti, che permetteva ai Ministeri ed agli Enti locali (Regioni, Province e Comuni) di recedere anticipatamente dai contratti in essere e che, solo a fronte della contestazione da esso mossa al riguardo, controparte aveva cambiato le motivazioni del recesso.

3. Con il terzo motivo denuncia poi, ancora ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 1334 c.c. e dell'art. 1375 c.c. che impongono correttezza e buona fede nell'esecuzione del contratto.

Sostiene che al riguardo avrebbe dovuto attribuirsi rilievo alla condotta dell'amministrazione conduttrice che aveva omesso di comunicare tempestivamente al locatore la menzionata delibera dell'11/11/2008, provvedendovi a distanza di quattro anni al fine di farla valere come causa giustificativa di un recesso anticipato.

Osserva ancora che l'Asl, rinnovando tacitamente il contratto nel 2009, aveva ingenerato nel locatore un legittimo affidamento nella prosecuzione del rapporto, mentre essa era ben consapevole della possibilità di una risoluzione anticipata per cause ignote alla controparte.

Lamenta ancora l'erronea sottovalutazione da parte del giudice d'appello della circostanza che solo due anni dopo l'Asl avviò l'attività di ricerca di un immobile da adibire a comunità alloggio, atteso che tale circostanza dimostra che lo scioglimento del contratto avrebbe potuto intervenire in data successiva al 2012 e non essere collocata in epoca antecedente a quell'anno.

4. Con il quarto motivo il ricorrente lamenta infine, ai sensi

dell'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., l'illegittimità della revoca dell'ammissione al gratuito patrocinio poiché pronunciata sul presupposto erroneo che quella posta a fondamento della propria difesa in giudizio fosse questione manifestamente infondata.

5. Preliminarmente occorre dare atto che il ricorrente ha depositato, in udienza, altra copia della sentenza, nuovamente attestata conforme al provvedimento, nativo digitale, contenuto nel fascicolo informatico, questa volta anche recante la stampigliatura delle firme digitali del presidente e del relatore nonché il numero cronologico e la data di deposito della sentenza stessa, con ciò rimanendo superate le perplessità sollevate con l'ordinanza interlocutoria sopra menzionata in ragione della mancanza, nella copia inizialmente depositata (per il resto esattamente identica ed anch'essa attestata conforme all'originale), della sottoscrizione del presidente e del relatore, del timbro di cancelleria attestante la data di avvenuto deposito e del numero di iscrizione nel registro cronologico.

6. È fondato il primo motivo di ricorso, nei sensi appresso precisati.

Costituisce *ius receptum* nella giurisprudenza di questa Corte che la disposizione di cui all'art. 27, ultimo comma, legge n. 392 del 1978 — la quale consente al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto per gravi motivi — è applicabile anche ai contratti di locazione contemplati dall'art. 42 stessa legge, ivi inclusi quelli conclusi in qualità di conduttore da un ente pubblico territoriale (cfr. Cass. 22/11/2000, n. 15082).

È stato tuttavia altrettanto costantemente precisato che allorquando l'amministrazione pubblica scelga di agire *iure privatorum* stipulando un contratto di locazione come conduttore, essa non si sottrae ai principi predicati in materia da questa Corte, secondo cui la situazione assunta come giustificativa del recesso anticipato ex art.

27, comma 8, l. cit. non può attenere alla soggettiva e unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, ma deve avere carattere oggettivo, sostanziandosi in fatti involontari, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo la prosecuzione del rapporto locativo.

È stato altresì condivisibilmente evidenziato che — seppure è indubbio che la scelta di recedere non può prescindere dall'apprezzamento dell'attività esercitata dal conduttore, quale indicata dall'art. 27, oppure contemplata direttamente o indirettamente nell'art. 42 citato, con la conseguenza che, ove la scelta di recedere sia operata da un ente pubblico, non può prescindere dal profilo delle attività e dei compiti ad esso affidati — è altrettanto certo che la qualificazione pubblicistica del conduttore, una volta che lo stesso si sia avvalso dello strumento privatistico, non consente di ritenere che la legittimità del recesso sia apprezzata, dando rilievo esclusivamente alle determinazioni perseguite dal soggetto pubblico, seppure nell'adempimento delle sue funzioni (cfr. Cass. 27/08/2015, n. 17218 che - in una fattispecie non molto dissimile a quella di cui al presente ricorso - ha ritenuto che non costituissero, di per sé, motivo idoneo di recesso anticipato dal contratto in corso la decisione di una Asl di trasferire i servizi sanitari prima sistemati nell'immobile locato, in ragione del fatto che i nuovi locali presentavano caratteristiche più idonee al loro utilizzo quali strutture sanitarie pubbliche ... nonché ai fini dell'accorpamento dei Servizi volto al conseguimento di una maggiore efficienza operativa»).

Orbene la decisione impugnata si colloca evidentemente al di fuori del percorso segnato dai principi sopra indicati, giacché — non essendo neppure posto in discussione che la Asl non avesse assunto

a in locazione un immobile non idoneo all'espletamento dei servizi sanitari — ha attribuito rilievo a circostanze (la emanazione di una legge regionale che imponeva alle Asl di redistribuire sul territorio le comunità alloggio; l'adozione di due successive delibere attuative da parte della stessa Azienda, la prima nel 2006, la seconda nel 2008; la necessità di «completare l'intero piano di riorganizzazione» e di «predisporre la struttura sostitutiva») che bene avrebbero potuto e dovuto essere prevedute, con l'ordinaria diligenza, già al momento del rinnovo della locazione, così che essa non poteva pregiudicare l'aspettativa del locatore alla prosecuzione del rapporto sino alla sua scadenza.

Accade così nella specie quel che il principio sopra richiamato, che qui deve ribadirsi, ritiene non consentito da una coerente e corretta applicazione della disciplina privatistica del rapporto cui la P.A. si è volontariamente assoggettata: la legittimità del recesso viene, cioè, in concreto apprezzata, dando rilievo esclusivamente alle determinazioni perseguite dal soggetto pubblico, seppure nell'adempimento delle sue funzioni.

Indipendentemente dunque da ogni valutazione sulla questione se la mancata disdetta alla scadenza del contratto possa o meno interpretarsi, in senso tecnico, quale implicita rinuncia a far valere i gravi motivi di recesso anteriormente verificatisi, appare comunque indubbio che, per i motivi suesposti, l'esercizio del diritto di recesso non possa ritenersi legittimo.

7. In ragione delle considerazioni che precedono la sentenza impugnata va pertanto cassata, restando assorbito l'esame dei restanti motivi.

La causa va conseguentemente rinviata al giudice *a quo*, al quale va anche demandato il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, nei termini di cui in motivazione; dichiara assorbiti i rimanenti; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte di appello di Lecce in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 16/12/2020

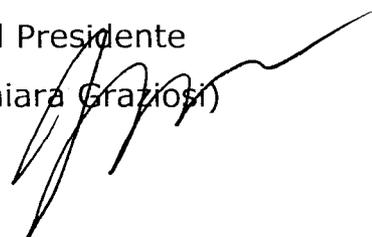
Il Consigliere estensore

(Emilio Iannello)



Il Presidente

(Chiara Graziosi)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

002

13 APR. 2021



Il Funzionario Cancellaria
L. PASSINETTI

