

Comunione – Condominio - Locazione

La notifica della disdetta del contratto di locazione all'indirizzo indicato, anche se non più occupato

di Saverio Luppino

Corte di Cassazione, Terza Sez. Civ. Sentenza n. 19524 del 19 luglio 2019 Pres. Adelaide Amendola – Rel. Cons. Marilena Gordonì

Art. 1334 c.c. - Art. 1335 c.c.- Art. 1341 c.c. – art. 145, c.2 cpc L. 392/1978 Disciplina delle locazioni di immobili urbani

“La sentenza impugnata ha escluso la natura vessatoria, comportante a pena di inefficacia la specifica approvazione per iscritto, della pattuizione contenente la scelta del luogo in cui inviare ogni comunicazione relativa al contratto, collocandosi nel solco della giurisprudenza di legittimità che subordina l'applicazione dell'art. 1341 c.c. alla ricorrenza di due condizioni: a) la idoneità del contratto a regolare una serie indefinita di rapporti; b) la predisposizione unilaterale da parte di uno dei due contraenti[1]”

“La disdetta, quale atto negoziale unilaterale recettizio, adempie alla funzione di impedire la prosecuzione di un rapporto contrattuale ed è soggetta alla disciplina degli artt. 1334 e 1335 c.c. In particolare, in base a quest'ultima norma, essa si reputa conosciuta nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato senza sua colpa nell'impossibilità di averne notizia. Per rendere efficace la cessazione del contratto di locazione era sufficiente che la disdetta fosse recapitata dall'agente postale all'indirizzo della società conduttrice, concretandosi in tal modo la possibilità per la destinataria di venire a conoscenza della missiva[2]”

FATTO

La vicenda in esame riguarda la notifica da parte del locatore della disdetta per un contratto di locazione ad uso diverso da abitazione, inviata presso l'indirizzo di una società, Alfa, la quale però non occupava più tale immobile, in quanto aveva “affittato l'azienda” a terzi, società Beta.

La società Alfa adiva il tribunale territorialmente competente per accertare la tardività della disdetta e per dichiarare il rinnovo del contratto, deducendo inoltre che parte locatrice inviava tale avviso in ossequio all'art. 15 del contratto di locazione, a mente del quale la conduttrice dichiarava che per tutte le questioni inerenti al contratto, **avrebbe eletto domicilio nei locali locati anche se non più occupati**. Ad avviso di parte ricorrente tale clausola non poteva esserle opposta poiché non veniva approvata per iscritto ex art. 1341 c.c., inoltre, trattandosi di società di persone, la disdetta avrebbe dovuto essere portata a conoscenza del destinatario

presso la residenza o la dimora abituale del legale rappresentante ex art. 145. Comma 2 c.p.c. e non presso i locali aziendali .

Si costituiva la proprietà la quale contestava la domanda attorea ed in via riconvenzionale chiedeva accettare la tempestività della disdetta ex art. 1335 c.c. e, conseguentemente la scadenza del contratto, stante la ritualità dell'invio ed dall'effettiva occupazione dello stesso da parte della conduttrice, a mente di quanto esplicitamente pattuito in contratto.

In corso di giudizio interveniva l'impresa Beta, manifestando l'interesse alla prosecuzione del rapporto locatizio fino alla sua naturale scadenza.

Il Tribunale rigettava le domande delle società Alfa e Beta ed in accoglimento delle istanze della locatrice considerava la disdetta tempestiva e rigettava l'eccezione sulla vessatorietà della clausola contrattuale relativa all'elezione di domicilio, essendo il contratto stipulato tra soggetti privati a seguito di una relativa esplicita pattuizione in punto di elezione di domicilio.

La società Alfa in via principale e la società Beta in via incidentale soccombenti, adivano la Corte d'appello, ma entrambe le impugnazioni venivano respinte con ordinanza ex art. 348 bis cpc, non avendo "ragionevole probabilità di essere accolte": in quanto il contratto di locazione commerciale non risultava predisposto unilateralmente dal locatore né pattuito al di fuori delle trattative intercorse tra le parti, non soggiacendo alla disciplina di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c., inoltre la disdetta risultava essere correttamente pervenuta alla conduttrice società Alfa ed infine la società Beta non risultava cessionaria anche del contratto di locazione, ma solo in affitto d'azienda.

La sola società Alfa proponeva ricorso in Cassazione avverso la sentenza d'appello.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione rigettava il ricorso condannando parte ricorrente al pagamento delle spese.

QUESTIONI

I motivi di doglianza della ricorrente involgono le formalità di comunicazione della disdetta del contratto di locazione commerciale.

In primis, la ricorrente eccepisce la clausola del contratto di locazione, nella quale le parti convenivano indirizzarsi la corrispondenza, anche allorquando i locali non fossero più stati occupati dalla conduttrice, sollevando la vessatorietà di essa clausola.

Viene definita vessatoria la clausola che determina una sproporzione sostanziale tra i due contraenti ovvero tra una prestazione e controprestazione ed in quanto tale deve essere approvata per iscritto, ex art.1341, 2.co, c.c. e dal codice del consumo, D.lgs n. 206 del 2005.

La sentenza di primo grado aveva escluso la natura vessatoria di tale clausola, contenente solo la scelta del luogo in cui inviare ogni comunicazione relativa al contratto.

La Cassazione afferma che è opinione unanime ritenere che l'art. 1341 c.c. debba essere applicato alla presenza di due clausole: l'idoneità del contratto a regolare una serie indefinita di rapporti e la predisposizione unilaterale di uno dei contraenti^[3].

Inoltre, la Suprema Corte argomenta, che nel caso de quo, il testo del contratto risulta essere frutto del reciproco accordo, avendo previsto una fase di trattativa, per cui è ininfluenza l'autore delle clausole, in quanto non risulta che la società conduttrice firmataria fosse stata posta nella condizione di dover accettare o **rifiutare integralmente le condizioni predisposte dal locatore** (come per i contratti seriali – condizioni generali di contratto): *“non emergono clausole generali di contratto utilizzate dal predisponente per regolare uniformemente i rapporti contrattuali, al fine di assicurare la contrattualità effettiva delle singole clausole vessatorie inserite in determinate condizioni, tali da richiedere la loro specifica approvazione per iscritto”*.

La disdetta è un atto unilaterale recettizio, la sua efficacia ex art. 1334 c.c. decorre dal momento in cui l'altra parte ne viene a conoscenza.

Fulcro dell'intera questione risulta essere l'art. 1335 c.c. **la presunzione di conoscenza**, in virtù del quale, ogni dichiarazione diretta ad una determinata persona si reputa conosciuta al momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, nonché al luogo che per collegamento ordinario o per normale frequenza o per preventiva pattuizione, risulti in concreto nella sfera di dominio e controllo del destinatario stesso, sì da apparire idoneo a consentirgli la ricezione dell'atto e la cognizione del suo contenuto.

Questa presunzione opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo della dichiarazione stessa nel luogo indicato dalla norma, indipendentemente dal mezzo di trasmissione utilizzato.

In capo al destinatario incombe piuttosto l'onere di superare tale presunzione di conoscenza, provando di essersi trovato, senza propria colpa, nell'impossibilità di acquisire la conoscenza medesima, a causa di un evento eccezionale ed estraneo alla sua volontà. A tal riguardo per rendere efficace la cessazione del contratto era sufficiente che la disdetta fosse recapitata dall'impiegato postale all'indirizzo della società conduttrice, venendosi così a concretare la possibilità per la destinataria di venire a conoscenza della missiva^[4].

Emerge così dal codice civile la rilevanza attribuita all'indirizzo, quale specifica figura di localizzazione del destinatario di una dichiarazione recettizia.

In realtà non viene fornita una nozione a carattere assoluto di indirizzo, in quanto è una figura dai caratteri generici ed elastici e può o meno coincidere con i luoghi di individuazione delle persone fisiche e di enti collettivi; non si ritiene escluso che il destinatario di una dichiarazione indichi un luogo diverso in ragione di un collegamento di diversa natura, rientrando però tale individuazione nella sua sfera di controllo.

Questo ragionamento dimostra come siano stati vani gli sforzi della ricorrente di equiparare la disdetta alla notificazione di un atto giudiziario per poter dimostrare l'inefficacia della dichiarazione di recesso che, era stata spedita all'indirizzo eletto nel contratto, invece che presso la sua sede o al suo rappresentante legale.

Alla ricezione della disdetta, consegnata quindi all'indirizzo prestabilito, l'addetto postale si è accertato dell'identità del ricevente poiché deve essere apposta firma nel registro e quindi della sua familiarità con la società destinataria. Per tale motivo si ritiene che la società Alfa sia venuta a conoscenza dell'atto unilaterale recettizio; quindi non può pretendere di sottrarsi all'operatività della presunzione sostenendo che l'operato della persona che aveva ritirato il plico non le era riconducibile, questo perché l'elezione di quel determinato luogo, anche nell'ipotesi in cui non avesse più occupato i locali, non poteva non implicare da parte sua l'adozione di modalità organizzative che le permettessero di essere informata tempestivamente in merito a comunicazioni ivi pervenute ed a lei intestate[\[5\]](#).

Quindi a dimostrazione di tale tesi la notifica della disdetta pervenuta alla società Alfa deve ritenersi perfezionata, ed in quanto tale il contratto non può rinnovarsi, dovendo ritenersi cessato alla data ivi indicata dalla proprietà.

[\[1\]](#) Cass. Civ. Sent. n. 7403 del 14/04/2016;

[\[2\]](#) Cass. Civ. Sentenza n. 9791 del 08/04/2019;

[\[3\]](#) Cass. Civ. n. 7403 del 14/04/2016;

[\[4\]](#) Cass. Civ. n. 9791 del 08/04/2019;

[\[5\]](#) Cass. Civ. n. 19542 del 30/09/2015.

