

Civile Sent. Sez. 3 Num. 19524 Anno 2019

Presidente: AMENDOLA ADELAIDE

Relatore: GORGONI MARILENA

Data pubblicazione: 19/07/2019

SENTENZA

sul ricorso 8997-2017 proposto da:

AMBRA SRL , in persona del legale rappresentante,
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G. PISANELLI 2,
presso lo studio dell'avvocato DANIELE CIUTI, che la
rappresenta e difende unitamente all'avvocato MICHELE
CARDONE;

- **ricorrente** -

2019

1072

contro

BARALIS AMEDEO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
FILIPPO NICOLAI, 70, presso lo studio dell'avvocato
LUCA GABRIELLI, rappresentato e difeso dall'avvocato

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

MAURIZIO TORCHIA;

- **controricorrente** -

nonchè contro

CIRO SRL ;

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 4677/2016 del TRIBUNALE di TORINO, depositata il 29/09/2016;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 09/05/2019 dal Consigliere Dott. MARILENA GORGONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per il rigetto;

udito l'Avvocato CIUTI DANIELE;

udito l'Avvocato GABRIELLI LUCA per delega;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

Amedeo Baralis concedeva in locazione alla società P.L.P. S.a.s. di Appendino Roberta e Mennuni Savina l'unità immobiliare sita in Torino, via Carlo Alberto n. 3, con destinazione uso birreria, a decorrere dall'1/03/2003.

Nel 2006 l'azienda esercitata nel suddetto immobile sotto la denominazione Roar Road veniva ceduta alla società Ambra S.a.s. di Elena Kolomoets e Roberto Appendino, con sede legale in Torino, via Carlo Alberto n. 3 (la cessione veniva comunicata ad Amedeo Baralis, ai sensi dell'art. 36 della l. n. 392/1978).

Il 7/03/2014 presso l'abitazione di Elena Kolomoets e di Roberto Appendino, in Castiglione Torinese, veniva lasciato un avviso di deposito di plico raccomandato, ritirato in data 11/03/2014. Il plico risultava inviato loro da Abdul Alim, legale rappresentante della società Officina S.a.s. di Abdul Alim & C. che dal 2011 gestiva la birreria; al suo interno vi era una busta indirizzata alla società Ambra S.a.s. ritirata, il 19/02/2014, da un dipendente della società Officina, contenente la comunicazione di disdetta del contratto inviata da Amedeo Baralis con riferimento alla seconda scadenza del 28/02/2015.

La società Ambra S.a.s., ritenendo tardiva la comunicazione di disdetta del contratto adiva il Tribunale di Torino, affinché, accertatane la tardività, dichiarasse il rinnovo del contratto fino al 28/02/2021. Deduceva, in particolare, che la disdetta del contratto, anziché nel luogo da individuare ai fini dell'art. 28 della l. 392/1978, sulla base del combinato disposto degli artt. 145, comma 2, e 19, comma 2, c.p.c., le era stata recapitata presso i locali da essa non più occupati, presumibilmente in applicazione dell'art. 15 del contratto di locazione, a mente del quale la conduttrice dichiarava, per tutte le questioni inerenti al contratto, di eleggere domicilio nei locali locati anche se non più occupati. Tale clausola contrattuale, ad avviso della ricorrente, non poteva, però, esserle opposta, non essendo stata specificamente approvata per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 c.c.

Amedeo Baralis contestava la domanda e, a sua volta, in via riconvenzionale, chiedeva: a) di accertare la tempestività della disdetta ai sensi dell'art. 1335 c.c. e di dichiarare la scadenza del contratto alla data del 28/02/2015, con fissazione della data dell'esecuzione; b) in via subordinata, di accertare la tempestività

della disdetta ricevuta dalla conduttrice al domicilio eletto ex art. 15 del contratto e di dichiarare la scadenza del contratto alla data del 28/02/2015, con fissazione della data dell'esecuzione; c) in via ulteriormente subordinata, di accertare e di dichiarare la validità per la scadenza del 28/02/2015 della disdetta inviata per la precedente scadenza del 28/02/2009, fissando il termine per l'esecuzione.

Nel giudizio interveniva l'impresa *Ciro S.r.l.*, affittuaria, all'epoca della controversia, dell'azienda oggetto del contratto, che manifestava il proprio interesse alla prosecuzione del rapporto fino al 28/02/2021.

Il Tribunale di Torino, con ordinanza, ammetteva l'intervento della società *Ciro*, benché effettuato con costituzione in via telematica, superando l'eccezione di inammissibilità dell'atto introduttivo, stante il raggiungimento dello scopo; dichiarava non intervenuta la cessazione della materia del contendere, non essendo stato formalizzato tra i contendenti alcun accordo scritto e, successivamente, con la sentenza, n. 4677/2016, accoglieva la domanda riconvenzionale formulata in via principale da *Amedeo Baralis*; riteneva assorbite le altre domande formulate da quest'ultimo in via subordinata; rigettava le domande della società *Ciro*, anche quella relativa alla concessione del termine massimo di cui all'art. 56 della l. n. 392/1978, non essendo l'istante parte del contratto di locazione; e, vista la soccombenza della parte ricorrente e di quella intervenuta, le condannava entrambe al pagamento in solido tra loro delle spese di lite a favore di *Amedeo Baralis*.

In particolare, il Tribunale di Torino rilevava che la società *Ciro* risultava affittuaria dell'azienda, ma non anche titolare del contratto di locazione non essendole stato ^{lo non} ceduto, ^{con regolamento} perciò non ammetteva i capi di prova da essa formulati, dovendo il suo intervento intendersi *ad adiuvandum*; negava che la clausola contrattuale relativa alla elezione di domicilio da parte della conduttrice avesse natura vessatoria, essendo stato il contratto concluso a seguito di trattativa tra soggetti privati con specifica pattuizione relativa a determinati punti particolari dell'accordo, escludeva che a mutarne la natura bastasse il richiamo dell'art. 1341 c.c., essendo superflua la specifica approvazione per iscritto; rilevava che, all'atto della cessione del contratto di locazione, la società *Ambra* non aveva fatto riserva di subentrare solo in talune clausole contrattuali, perciò la

pattuizione n. 15, contenente l'elezione di domicilio da parte della conduttrice, doveva considerarsi ad essa estensibile. Di conseguenza, considerava tempestivamente perfezionata la disdetta ricevuta il 19/02/2014, perché pervenuta più di un anno prima della scadenza del 28/02/2015 alla destinataria, in un luogo atto a localizzarla, perché non al di fuori della sua sfera di conoscenza e coincidente con l'indicazione specificamente inserita nel contratto, senza prova da parte sua di essere stata senza sua colpa nell'impossibilità di averne notizia. No

La Corte d'Appello di Torino, investita del gravame, in via principale, dalla società Ambra, e, in via incidentale, dalla società Ciro, respingeva, con l'ordinanza, ex art. 348 bis c.p.c., n. 2249/2016 (depositata il 2/2/2017, comunicata dalla cancelleria il 10/02/2017), entrambe le impugnazioni, non avendo ^{le mem} una ragionevole probabilità di essere accolte, in quanto il contratto di locazione commerciale non risultava predisposto unilateralmente dal locatore né pattuito al di fuori di trattative intercorse tra le parti, ^{perciò} non era ^{in via} sottoposto alla disciplina di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c.; la disdetta era comunque pervenuta alla conduttrice; la Ciro S.r.l. non risultava cessionaria del contratto di locazione; ^{perciò} era corretta la decisione di prime cure che non aveva ritenuto ricorrenti ragioni per compensare le spese con Amedeo Baralis.

La società Ambra S.r.l. propone ricorso per la cassazione della sentenza n. 4677/16 del Tribunale di Torino, basato su tre motivi, illustrati con memoria.

Resiste con controricorso, corredato di memoria, Amedeo Baralis.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la società ricorrente denuncia la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 1341 e 1342 c.c., anche in relazione agli artt. 1362 e ss. c.c., per avere la sentenza impugnata ritenuto non vessatoria la clausola contrattuale con cui aveva dichiarato di eleggere il proprio domicilio presso il locale locato, anche ove non lo avesse più occupato.

Gli errori in cui sarebbe incorso il giudice di prime cure sono i seguenti:

a) non aver tenuto conto dell'effetto sostanziale della pattuizione consistente nel precludere al conduttore la facoltà di sollevare eccezioni riguardo alla corretta applicazione del combinato disposto degli artt. 28, comma 1, della l. n.

392/1978, relativo all'obbligo di comunicare disdetta, e 1334 c.c., riguardo all'efficacia degli atti unilaterali recettizi, e del combinato disposto degli artt. 28, comma 1, della l. n. 392/1978, dell'art. 1335 c.c., dell'art. 145, comma 2, e dell'art. 19, comma 2, c.p.c., riguardo al luogo di comunicazione idoneo a dare luogo alla presunzione legale di conoscenza;

b) non avere correttamente applicato i criteri interpretativi della volontà contrattuale, non avendo tenuto conto che la sottoposizione del contratto ad una seconda approvazione per iscritto doveva considerarsi indice della unilaterale predisposizione del contratto da parte del locatore.

2. Con il secondo motivo la società Ambra assume la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1334 e 1335 c.c. nonché la violazione e falsa applicazione del combinato disposto dell'art. 28 della l. 392/1978 e dell'art. 1334 c.c.

Non essendovi stata cessione del contratto di locazione a favore della società Officina S.a.s., essendo quest'ultima solo affittuaria dell'azienda, per porre termine al contratto di locazione sarebbe stato necessario, secondo la ricorrente, osservare il combinato disposto dell'art. 28 della l. n. 392/1978 e dell'art. 1334 c.c.,⁰ perciò la disdetta avrebbe dovuto essere portata a conoscenza del destinatario, considerando che si trattava di una società di persone, o presso la residenza, il domicilio o la dimora abituale del suo rappresentante legale, ai sensi dell'art. 145, comma 2, c.p.c., o presso la sede, intesa come luogo in cui la società svolgeva la sua attività in modo continuativo, ex art. 19 c.p.c.

Considerando che la rappresentante legale della società Ambra era Ivanova Lyudmyla, il cui domicilio in Italia si trovava in Castiglione Torinese, e che la società Ambra, la cui attività economica a partire dal 2007 era lo sfruttamento dell'esercizio ad insegna Roar Road mediante affitto d'azienda a terzi, non poteva svolgere in modo continuativo l'attività nello stesso luogo ove l'affittuario svolgeva la propria, ^{della stessa} la sua sede doveva considerarsi quella dei suoi uffici, posti al primo piano di via Carlo Alberto n. 3, Torino, nei locali appartenenti anch'essi ad Amedeo Baralis.

Ad avviso della ricorrente, doveva pertanto escludersi che la disdetta inviata presso i locali ove veniva esercitata l'attività aziendale della birreria costituisse una tempestiva comunicazione.

3. Con il terzo ed ultimo motivo la società ricorrente denuncia la violazione del combinato disposto dell'art. 28 della l. n. 392/1978 e dell'art. 1335 c.c.

Il Tribunale di Torino avrebbe erroneamente ritenuto che la comunicazione della disdetta eseguita presso la società affittuaria dell'azienda, qui ritirata da un dipendente e successivamente inoltrata al domicilio del legale rappresentante della società destinataria, costituisse prova dell'incolpevole impossibilità di averne avuto tempestiva notizia da parte della conduttrice.

Anche se la disdetta fosse stata inviata correttamente al domicilio eletto ai sensi dell'art. 15 del contratto di locazione, l'art. 1335 c.c., prevedendo solo una presunzione relativa di conoscenza, avrebbe consentito alla ricorrente di provare di essere stata senza sua colpa nell'impossibilità di averne notizia.

Non sarebbe stato corrispondente al vero che il soggetto che aveva ritirato la raccomandata fosse suo dipendente con la mansione di cuoco, essendo il rapporto di lavoro di quest'ultimo proseguito prima con Roar Roads, poi con la società Officina e successivamente con la Ciro S.r.l., permanendo a carico della ricorrente la sola responsabilità patrimoniale solidale riguardo ad eventuali crediti di lavoro insoddisfatti al momento della restituzione dell'azienda.

Il conduttore, inoltre, doveva ritenersi edotto che la sua sede era al primo piano di via Carlo Alberto 3, Torino, in conseguenza della sentenza del Tribunale di Torino n. 3062/2011 pronunciata tra le parti all'esito d'un procedimento intentato da Amedeo Baralis sull'errato presupposto che l'originario contratto intercorso tra P.L.P. S.a.s. le fosse stato ceduto.

La crisi di non pieno rigo:

4. In disparte il fatto che la società Ambra in nessuna parte del ricorso ha menzionato i motivi di appello, necessari al fine di evidenziare l'insussistenza di un giudizio interno sulle questioni sottoposte al vaglio del giudice di legittimità e già prospettate al giudice del gravame (Cass. 31/01/2019, n. 2767), il ricorso è inaccoglibile per le seguenti ragioni.

5. Il motivo di ricorso numero uno è infondato.

Correttamente 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 contraenti (Cass. 14/04/2016, n. 7403).

Ove, invece, il testo contrattuale risulti concordato, perché presuppone una fase libera di trattative sul contenuto dell'accordo, quale che sia l'autore dello schema di lavoro e quali che siano poi le concrete scelte negoziali assunte dalle parti e lo specifico attivismo nell'attuazione delle stesse (Cass. 15/04/2015, n.7605), non risultando che la società ricorrente si sia trovata dinanzi all'alternativa di accettare o rifiutare nella loro interezza le condizioni predisposte dalla controparte (Cass. 06/02/2019, n. 347), e non vengano in rilievo condizioni generali di contratto, ossia quelle clausole che un soggetto, il predisponente, utilizza per regolare uniformemente i propri rapporti contrattuali, non ricorrono le ragioni che hanno indotto il legislatore, al fine di assicurare la contrattualità effettiva delle singole clausole vessatorie inserite in tali condizioni, a richiedere la specifica loro approvazione per iscritto.

Nel caso di specie, tali condizioni sono state ritenute non ricorrenti, sulla scorta di un accertamento, i cui presupposti fattuali non ^{non} stati efficacemente confutati dalla società ricorrente. E non assume alcun rilievo il richiamo, evidentemente superfluo e sovrabbondante dell'art. 1341 c.c. contenuto in calce al contratto, giacché è da escludersi che tale improprio richiamo determini l'operatività della disciplina legale.

6. I motivi numeri due e tre possono essere esaminati congiuntamente.

La disdetta, quale atto negoziale unilaterale e recettizio, adempie alla funzione d'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 (Cass. 08/04/2019, n. 9791).

Il codice civile, infatti, attribuisce rilevanza all'indirizzo, quale specifica figura di localizzazione del destinatario di una dichiarazione recettizia. Non viene fornita una nozione di indirizzo, si tratta, infatti, di una figura dai caratteri generici ed elastici, altrove non richiamata, che può o meno coincidere con i luoghi di individuazione delle persone fisiche (domicilio, residenza dimora) e degli enti collettivi (sede); non è infatti escluso che il destinatario di una dichiarazione indichi un luogo diverso in ragione di un collegamento di altra natura, rientrando tale individuazione nella sua sfera di controllo. Il che dimostra l'inconferenza degli sforzi della ricorrente di equiparare la disdetta alla notificazione di un atto giudiziario, al fine di dimostrare l'inefficacia della dichiarazione di recesso che, anziché presso la sua sede o al suo rappresentante legale, era stata spedita all'indirizzo eletto.

Con la ricezione della disdetta – l'addetto al recapito postale ha consegnato la raccomandata a persona rinvenuta presso l'indirizzo esatto del destinatario, senz'altro adempimento a suo carico se non quello di curare che la persona da lui individuata come legittimata alla ricezione apponesse la sua firma sul registro di consegna della corrispondenza, oltre che sull'avviso di ricevimento da restituire al mittente – ^{quindi} quando la dichiarazione è giunta all'indirizzo della società, essa è da ritenere pervenuta nella sfera di controllo della medesima, presumendosene che ne sia venuta a conoscenza, a partire dal 19 febbraio 2014.

La società non può pretendere di sottrarsi all'operatività della presunzione adducendo che l'operato della persona che aveva ritirato il plico raccomandato non ^{le} gli era riconducibile, non essendo più alle sue dipendenze e quindi non avendo, o non avendo più, una relazione tale da giustificare la presunzione di conoscenza: non solo, a tutto concedere, si tratta di un accertamento di fatto sottratto al sindacato di legittimità, ma l'argomento è fuorviante. L'elezione di quel luogo, anche nell'ipotesi in cui non avesse più occupato i locali locati, non poteva non implicare da parte sua l'adozione di modalità organizzative che le permettessero di essere resa edotta e di esserlo tempestivamente, delle comunicazioni ivi pervenute ed a lei destinate (Cass. 30/09/2015, n. 19542).

16

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Deve, quindi, ritenersi imputabile la tardiva conoscenza della disdetta anche eventualmente provocata da un terzo.

7. Ne consegue il rigetto del ricorso.

8. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

9. Si dà atto della ricorrenza dei presupposti per porre a carico della società ricorrente l'obbligo di pagamento del doppio del contributo unificato.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 10.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della società 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.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 09/05/2019.

Il Consigliere relatore

Marilena Gorgoni
