

## Cass. 24 maggio 2017 n. 13092

Rilevato che:

- comunicata dalla locatrice disdetta di un contratto ad uso diverso per la scadenza del 30.6.2012, i conduttori hanno manifestato, con missiva del 29.7.2011, la volontà di rilasciare anticipatamente l'immobile, provvedendovi nel mese di agosto 2011 e omettendo di pagare ulteriori canoni di locazione;
- la Corte di Appello - come già il Tribunale - ha individuato nella comunicazione del 29.7.2011 una manifestazione di recesso per gravi motivi e ha confermato la condanna dei conduttori al pagamento dei canoni per mancato preavviso;
- ricorrono per cassazione i soccombenti, denunciando - con unico motivo - la violazione e falsa applicazione degli artt. 27 l. n. 392/1978 e 1453 cod. civ..

Considerato che:

- una volta che il locatore abbia comunicato - con la disdetta - la volontà di non rinnovare il contratto, non può riconoscersi al conduttore la facoltà di sottrarsi - mediante rilascio anticipato e in mancanza di diverso accordo col locatore - al pagamento del canone dovuto fino alla scadenza (cfr. Cass. n. 17681/2011, conforme a Cass. n. 19478/2005); peraltro, resta salva la possibilità per il conduttore di esercitare (ove ne ricorrano le condizioni) il recesso per gravi motivi, con obbligo di pagamento dei canoni fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal momento (eventualmente anteriore) di materiale rilascio dell'immobile (cfr. Cass. n. 25136/2006 e Cass. n. 12157/2016);
- ne consegue che, intervenuta la disdetta del locatore, il conduttore è tenuto al pagamento dei canoni fino alla scadenza del contratto, salva la possibilità di esercitare ricorrendone le condizioni - il recesso per gravi motivi ex art. 27, ult. co. L. n. 392/78 e fermo restando che, in questo caso, il pagamento dei canoni è dovuto fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in un momento anteriore.
- la Corte di merito si è attenuta a questi principi, effettuando una lettura della comunicazione della parte conduttrice in termini di esercizio del recesso che risulta del tutto plausibile e che non ha affatto pregiudicato la posizione degli odierni ricorrenti (giacché, in caso diverso, i conduttori sarebbero rimasti tenuti al pagamento dei canoni fino alla naturale scadenza del contratto conseguente alla disdetta);
- il ricorso va pertanto rigettato, con condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese di lite;
- 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.

pqm

la Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, a rifondere alla controricorrente le spese di lite, liquidate in Euro 2.300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli 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 dei ricorrenti, 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.

Motivazione semplificata.

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)

In caso di diffusione omettere le generalità e gli altri dati identificativi ai sensi dell'art. 52, comma 5, d. lgs. n. 196 del 2003.