



La recettività della disdetta nel contratto di locazione

Luigi Follieri

Ricercatore di Diritto privato

SINTESI

a) La decisione della Cassazione

La Suprema Corte ribadisce la natura di atto recettizio della disdetta di un contratto di locazione, affermando, tuttavia, che le parti possono pattuire diversamente.

b) La disdetta e le figure affini

La disdetta può definirsi come un negozio unilaterale recettizio, che produce l'effetto di impedire la c.d. rinnovazione tacita del contratto, rendendo operante il termine finale del rapporto previsto dalla legge. Essa presenta notevoli somiglianze con la licenza, che designa un'intimazione formale con la quale il locatore comunica al conduttore di considerare operativo il termine finale del rapporto (già maturato o prossimo a scadere) e che intende ottenere il rilascio della cosa locata, differenziandosi dal recesso che provoca la "anticipata" cessazione del rapporto rispetto alla sua naturale scadenza, determinando un effetto estintivo tout court e non, più propriamente, "impeditivo" (come invece è per la disdetta).

c) Il patto contrario alla recettività della disdetta

La Cassazione rileva che la "naturale" recettività della disdetta possa

essere derogata da un patto contrario, vertendosi in materia di diritti disponibili, ma non specifica in che cosa dovrebbe consistere tale accordo derogatorio.

Ciò va valutato alla luce della circostanza che, nel caso sottoposto al vaglio del supremo consesso, le parti avevano previsto lo «invio» della disdetta entro un termine stabilito.

d) La recettività: forza «dirimente» e «unificante» di una categoria

La pronuncia oggetto di commento sembra far emergere la forza «dirimente» ed «unificante» della categoria della recettività. Va infatti osservato che: 1) la Suprema Corte pare abbia deciso, piuttosto che dall'interpretazione – invero equivoca – della clausola relativa alle modalità di esercizio della disdetta, proprio in base alla natura recettizia dell'atto in questione; 2) in materia locatizia, figure come disdetta, recesso, licenza – che possono creare problemi di distinzioni e delimitazioni reciproche – paiono trovare nella recettività un concetto in grado di comprenderle sotto un minimo comune denominatore.

Cassazione civile, sezione III, 2 aprile 2009, n. 8006

Pres. Varrone – Rel. Uccella – P.M. Destro – Cave del Po s.r.l. c. Nuova Cava Buffa s.r.l.

Locazione di cose – Disdetta – Natura – Atto recettizio – Conseguenze – Ricezione oltre il termine contrattualmente pattuito – Tardività

La disdetta di un contratto di locazione (nella specie, relativo ad immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione) è un atto recettizio, che produce i propri effetti (consistenti nell'impedire il rinnovo del contratto, e non già nello sciogliere il contratto in corso) solo dal momento in cui perviene al destinatario, salva una diversa pattuizione delle parti. È pertanto tardiva la disdetta spedita prima del termine contrattualmente previsto per l'esercizio della relativa facoltà, ma pervenuta al destinatario successivamente a tale data.

» SOMMARIO

1. La decisione della Cassazione – 2. Sulla disciplina della disdetta di un contratto di locazione – 3. La disdetta: definizione, effetti, differenze con figure affini – 4. La natura recettizia della disdetta – 5. Osservazioni sulla pronuncia oggetto di commento – 6. Il patto contrario alla recettività della disdetta – 7. La recettività: forza «dirimente» e «unificante» di una categoria

Il fatto

1. Con ricorso notificato alla Nuova Cava Buffa s.r.l. il 7.10.2005 la Cave Del Po s.r.l. (d'ora in avanti la Cave) impugna per cassazione la sentenza emessa *inter partes* dalla Corte d'Appello di Torino il 26.5.2005 e notificata l'8.9.2005.

2. In punto di fatto, con citazione del 10.1.2002 la Cave proponeva opposizione avanti al Tribunale di Vercelli al decreto ingiuntivo notificato dalla Nuova Cave Buffa s.r.l. per un importo di lire 30.492.000 e

relativo al pagamento di canoni asseritamente dovuti per l'affitto di un'area sita nel Comune di..., destinata a deposito di sabbia e ghiaia. L'opposizione si fondava sull'asserito tempestivo recesso da parte dell'opponente, così come contrattualmente previsto, realizzato a mezzo di lettera raccomandata del... Infatti, nel contratto era prevista una clausola relativa alle modalità di esercizio del diritto di recesso dal seguente tenore: «la locataria potrà recedere dal contratto solo alla data del... (termine di rinnovo del contratto principale) mediante invio di lettera

raccomandata con anticipo di un anno. In caso di mancato esercizio del diritto di recesso alla data del..., la locataria rinuncia espressamente a recedere dal contratto fino alla scadenza dei sei anni successivi». Il Tribunale di Vercelli accoglieva l'opposizione, in quanto la disdetta, datata..., era ritenuta tempestiva ed, in omaggio alla disposizione pattizia, privilegiava l'atto di invio rispetto al ricevimento della raccomandata. Avverso tale decisione proponeva appello La Nuova Cava Buffa s.r.l. Con la sentenza, ora impugnata, la Corte d'Appello di Torino riformava la decisione di primo grado, confermava il decreto ingiuntivo e rigettava l'opposizione.

3. Per quel che interessa in questa sede, il giudice di appello argomentava che andava privilegiato nell'interpretazione di quella clausola il criterio letterale, per cui il termine invio equivale a comunicazione; che detta comunicazione si connatura come un atto recettizio unilaterale, che produce i suoi effetti solo al momento in cui giunge a conoscenza del destinatario; che, e *ad abundantiam*, non si può tralasciare, allorché si interpreta un contratto o una sua clausola, il criterio della buona fede, per cui certamente va tenuta presente la buona fede del destinatario-locatore «che visto inutilmente trascorrere il termine di disdetta, a ragione poteva contare sulla intervenuta rinnovazione del contratto» (p. 9 sentenza impugnata).

4. Avverso questa decisione insorge la Cave con il presente ricorso, affidato a 5 motivi, di cui il primo spiega le ragioni della sua ammissibilità; il secondo, che presenta due profili, può ritenersi un ricorso *per errores in iudicando*; il terzo censura la sentenza per contraddittorietà di motivazione; il quarto per errore sull'applicazione delle norme di diritto ed in specie degli artt. 1334 e 1335 c.c.; il quinto (a sua volta specificato in tre profili) per violazione dell'art. 360, n. 3, c.p.c., omessa od erronea applicazione degli artt. 1362 e 1371 c.c., e art. 360, n. 5, c.p.c., omessa motivazione. Resiste con controricorso la Nuova Cava Buffa s.r.l., che ha pure presentato memoria.

La motivazione

1. Ritiene il Collegio che il presente ricorso vada respinto per le argomentazioni di seguito specificate.

2. Malgrado, e come evidenziato, la presenza di cinque motivi di ricorso, alcuni dei quali variamente articolati, il punto centrale del ricorso è dato dall'interpretazione della clausola contrattuale, su cui, come detto, dalla sentenza impugnata si evincono due *rationes decidendi*.

Una prima, dirimente, fondata sul dato letterale della clausola e il suo stretto collegamento con l'istituto giuridico del recesso; l'altra, ma più *ad abundantiam* che *ad substantiam*, e, comunque, ad integrazione della precedente, fondata sulla tutela della buona fede per il contraente destinatario della disdetta. In tal senso sintetizzati i cinque motivi va precisato quanto segue.

3. Sulla formulazione della clausola non vi è contestazione tra le parti, le quali discutono, invece, sulla sufficienza o meno del dato testuale. Ad avviso della ricorrente la clausola imponeva un solo adempimento, «l'invio della disdetta entro il...»: il che puntualmente è stato fatto. Tuttavia, non si accorge la ricorrente che, come si evince dalla previsione dell'art. 1334 c.c., essendo la disdetta un atto unilaterale recettizio, la stessa per avere effetto deve essere portata a conoscenza o alla conoscibilità del destinatario (art. 1335 c.c.). Per derogare a questa previsione è possibile una diversa pattuizione tra le parti, che, nella specie, non si rinviene – per quanto accertato dal giudice di appello – e, peraltro, nemmeno la ricorrente accenna alla presenza di tale accordo derogatorio. Ne consegue che correttamente la Corte del merito, preso atto (ed è incontrovertito tra le parti) che la raccomandata giunse al destinatario-locatore il... (v. p. 8 sentenza impugnata) non poteva non statuire per l'inefficacia della disdetta, perché pervenuta oltre il... Infatti, è principio costante di questa Corte che la disdetta di un rapporto di locazione relativo ad un immobile non abitativo si inquadra nella figura giuridica degli atti unilaterali recettizi, che per legge sono subordinati alla recezione da parte del destinatario, senza che siano rilevanti le modalità di esercizio (v. per quanto valga S.U., n. 84/2000, richiamata anche nella sentenza impugnata a p. 8). In sostanza, la disdetta ha la funzione di

impedire la rinnovazione, ma non di determinare la cessazione del rapporto prima della scadenza, sicché se pervenuta fuori termine, come nella specie, essa può valere solo per il termine successivo (Cass. n. 2076/1989). Nel caso in esame, poiché la disdetta, in mancanza di patto contrario, doveva pervenire al destinatario entro il..., mentre è giunta a sua conoscenza il..., il contratto si intende rinnovato per altri sei anni e, quindi, le somme richieste dalla Nuova Cava Buffa s.r.l. andavano, così come ha stabilito il giudice del merito, corrisposte.

4. Ed, inoltre, quando il giudice di appello afferma che il problema della decorrenza di efficacia della disdetta, che è sempre quello del termine ultimo per effettuarla, nulla ha a che vedere con l'efficacia dell'atto negoziale in cui essa consiste, per il quale non sussiste ragione di sorta per derogare al principio generale (p. 8 della sentenza impugnata), intende solo affermare che la disdetta diventa efficace allorché, comunque, sia conosciuta o conoscibile effettivamente dal destinatario entro il termine pattuito. Anzi, la sentenza impugnata esprime proprio il concetto che si rinviene trascritto nel ricorso (p. 9 ultime righe del ricorso) secondo il quale «è ben possibile inviare la dichiarazione di recesso mesi prima della scadenza indicata pattiziamente quale termine di decadenza, senza che ciò comporti alcun mutamento della data di cessazione degli effetti del contratto», purché quel termine venga rispettato, avendo presente il momento di conoscenza del destinatario (p. 8 sentenza impugnata).

5. Ne consegue che l'ulteriore censura, secondo cui il giudice di appello avrebbe dovuto fare applicazione, nello svolgimento del suo iter logico-argomentativo, dei principi di cui agli artt. 1362-1371 c.c. (p. 11 ricorso), oltre che genericamente indicata, risulta contraddetta dal fatto che quel giudice ha adottato il criterio-principe che, in casi del genere, sottende ad ogni contratto e alle clausole in esso contenute, quale il criterio letterale, voluto ed accettato, senza espressione di diversa volontà, come si è puntualmente verificato nella specie. Peraltro, la ricorrente non poteva ignorare il regime giuridico cui è sottoposta la disdetta, in quanto atto unilaterale recettizio. Così come non risponde al vero che il giudice *a quo* abbia interpretato il termine «invio» come «ricevimento» (p. 12 ricorso), in quanto, puntualmente applicando il disposto di cui all'art. 1334 c.c., quel giudice ha solo evidenziato che non è sufficiente l'invio della disdetta, ma questa per avere effetto ha bisogno di essere divenuta conoscibile o conosciuta dal destinatario, pena la superfluità della disposizione codicistica citata. In sintesi, la disdetta, allorché, inserita in una clausola contrattuale, viene sottoposta nel suo invio ad un determinato termine, può ritenersi efficace solo se in quel termine giunge a conoscenza del destinatario. Ogni diversa interpretazione urta contro la trasparenza e la correttezza dei rapporti giuridici, salvo che vi sia un patto contrario, essendo la materia relativa a diritti disponibili.

6. Alla luce delle precedenti considerazioni nessuna contraddizione si rinviene nella sentenza impugnata, allorché essa si sofferma anche sul criterio della buona fede, perché si tratta di ulteriori precisazioni che il giudice di appello fa per corroborare ulteriormente la interpretazione data. È ovvio, infatti, che la conoscibilità o la conoscenza effettiva della disdetta avvalorano, dal punto di vista normativo, la rilevanza che l'ordinamento accorda alla buona fede come criterio ermeneutico del comportamento delle parti. E non vi è chi non veda che in un caso, come quello in esame, certamente il destinatario locatore in si sarebbe atteso la conoscenza della disdetta entro il 31.12.1998, tenuto conto che, come argomenta logicamente la Corte territoriale, «è notorio che una raccomandata non può giungere a destinazione immediatamente». In realtà, la locataria non è stata prudente, non si è «anticipata nell'invio», come avrebbe dovuto suggerirle il combinato disposto di cui agli artt. 1334 e 1335 c.c. In questi termini, tutti gli altri motivi e i connessi profili ivi contenuti appaiono superati. Il ricorso va respinto ma le spese vanno compensate ricorrendovi giusti motivi, dati dalla vicenda processuale.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e compensa le spese.
Omissis.

1. La decisione della Cassazione

La vicenda giudiziaria che ha costituito oggetto di pronuncia della Cassazione si è svolta nei seguenti termini.

Tra le società Alfa e Beta intercorreva un contratto di locazione⁽¹⁾ di un'area destinata a deposito di sabbia e ghiaia.

La società Alfa, locatrice dell'area, notificava, alla società Beta, un decreto ingiuntivo per il pagamento di canoni di locazione asseveratamente dovuti dalla conduttrice, che proponeva rituale opposizione al decreto ingiuntivo.

L'opposizione si fondava sul tempestivo invio del «recesso» (così nella parte narrativa della sentenza) da parte della locataria Beta, intervenuto a mezzo di lettera raccomandata come contrattualmente previsto.

Il contratto di locazione, infatti, recava una clausola sulle modalità di esercizio del diritto di recesso dal seguente tenore: «la locataria potrà recedere dal contratto solo alla data del...» (termine di rinnovo del contratto principale) «mediante invio di lettera raccomandata con anticipo di un anno. In caso di mancato esercizio del diritto di recesso alla data del..., la locataria rinuncia espressamente a recedere dal contratto sino alla scadenza dei sei anni successivi».

Il Tribunale accoglieva l'opposizione, ritenendo tempestiva la disdetta, inviata in tempo utile, ma giunta tardivamente al destinatario, privilegiando, in omaggio alla disposizione pattizia, l'invio rispetto al ricevimento della raccomandata.

La Corte d'Appello, adita dalla locatrice, riformava la decisione di primo grado, sulla base delle seguenti argomentazioni: a) nell'interpretazione della clausola andava privilegiato il criterio letterale, per cui il termine invio equivaleva a comunicazione; b) la comunicazione ha natura di atto recettizio unilaterale, che produce i suoi effetti solo al momento in cui giunge a conoscenza del destinatario; c) *ad abundantiam*, non poteva tralasciarsi di considerare il criterio ermeneutico della buona fede, che, nella specie, andava apprezzato con riguardo al soggetto locatore, il quale, dopo il decorso del termine utile per la disdetta, poteva ragionevolmente contare sull'intervenuta rinnovazione del contratto.

La questione giunge quindi al vaglio della Suprema Corte, la quale rigetta il ricorso promosso dalla conduttrice.

La Cassazione, dopo aver premesso che il punto centrale della questione concerneva l'interpretazione della clausola contrattuale regolante le modalità di esercizio del diritto di disdetta, risolve la problematica attraverso l'inquadramento della disdetta (di un contratto di locazione relativo ad immobile per uso diverso da quello abitativo) nella categoria degli atti unilaterali recettizi.

Difatti, ascrivendo la disdetta al paradigma della recettività, la Suprema Corte dirime, *ab imis*, il problema ermeneutico concernente la clausola del contratto di locazione intervenuto tra le

parti in causa, atteso che, dalla recettività dell'atto di disdetta, discendeva come risultasse priva di pregio l'affermazione della conduttrice ricorrente sulla sufficienza – a tenore della clausola – del solo invio della lettera raccomandata di disdetta, essendo invece necessario che la stessa, per produrre gli effetti suoi propri, fosse portata alla conoscenza o alla conoscibilità della destinataria locatrice, ai sensi degli artt. 1334 e 1335 c.c.

In sintesi – afferma la Cassazione – «la disdetta, allorché, inserita in una clausola contrattuale, viene sottoposta nel suo invio ad un determinato termine, può ritenersi efficace solo se in quel termine giunge a conoscenza del destinatario. Ogni diversa interpretazione urta contro la trasparenza e la correttezza dei rapporti giuridici, salvo che vi sia un patto contrario, essendo la materia relativa a diritti disponibili».

Come pure si legge nella sentenza oggetto di commento, «la locataria non è stata prudente, non si è «anticipata nell'invio», come avrebbe dovuto suggerire il combinato disposto di cui agli artt. 1334 e 1335 c.c.» e, pertanto, in applicazione del principio *imputet sibi*, non poteva certo dogliarsi della sua imprudenza e delle conseguenze che ne erano scaturite.

La sentenza, pur risultando espressione di un principio giurisprudenziale costante, offre lo spunto per operare alcune riflessioni sulla figura della disdetta, nonché, più in generale, sulla categoria della recettività e sulle concrete ricadute che ha avuto, ai fini della risoluzione della questione in esame, la qualificazione della disdetta come atto unilaterale recettizio.

2. Sulla disciplina della disdetta di un contratto di locazione

Nella disciplina codicistica, per individuare il campo di operatività della disdetta, si procede ad una *summa divisio* tra locazione con durata convenzionale o «per un tempo determinato» (art. 1596, 1° co., c.c.) e locazione «senza determinazione di tempo» (art. 1596, 2° co., c.c.)⁽²⁾.

Infatti, mentre la locazione con un tempo di durata convenzionalmente stabilito cessa automaticamente con lo spirare del termine pattuito, senza che necessiti alcun atto di disdetta (art. 1596, 1° co., c.c.), la locazione priva di un termine di durata determinato ad opera delle parti non può sciogliersi se una di esse non comunichi all'altra la disdetta (art. 1596, 2° co., c.c.).

Un punto va però anzitutto chiarito.

Allorquando il legislatore del 1942, occupandosi della cessazione della locazione e della disdetta, parla di locazione «senza determinazione di tempo», utilizza terminologia equivoca e forse impropria⁽³⁾, dal momento che, come ci si avvede dalla semplice lettura del 2° co. dell'art. 1596 c.c., anche nella locazione priva di un termine di durata, si registra la presenza di una scadenza del rapporto contrattuale, con la differenza che, in quest'ultimo caso, la durata, invece che essere stabilita autonomamente dalle parti,

⁽¹⁾ Va rilevato che, nella parte narrativa della sentenza, non si parla di «locazione», ma di «affitto». Nota è la differenza tra i due tipi contrattuali o, meglio, tra il tipo locazione ed il sottotipo affitto, che si distingue dal primo per essere il bene concesso in godimento costituito da una «cosa produttiva».

⁽²⁾ In particolare, sulla disciplina della disdetta tra regole generali e regole dettate dalla legislazione speciale, cfr. G. GABRIELLI e PADOVINI, *La locazione di immobili urbani*, 2ª ed., Padova, 2005, 562 ss.

⁽³⁾ Anche sotto il vigore del codice civile del 1865 si è posto l'accento sull'improprietà della locuzione «locazione a tempo indeterminato», non potendosi «concepire l'esistenza di un negozio avente per oggetto la concessione del godimento temporaneo senza che questo sia stato limitato entro determinati termini» (FUBINI, *Il contratto di locazione di cose*, I, 2ª

ed., Milano, 1910, 250). Nello stesso senso anche ABELLO, *Trattato della locazione*, in *Il diritto civile italiano*, II, diretto da Fiore e continuato da Brugi, 2ª ed., Napoli-Torino, 1916, 39 s., il quale così affermava: «la legge positiva odierna non consente, in omaggio ai principi delle teorie economiche Smithiane, la locazione *perpetua* e perciò *indeterminata* nel senso proprio del vocabolo. Anzi si può dire che, a maggior ragione che nel passato, per motivi d'ordine pubblico, in considerazione della necessità oggi universalmente riconosciuta di svincolare l'uso e la disponibilità dei beni da troppi vincoli e da vincoli troppo lunghi e gravosi, vale ancora oggi il principio antico: *locatio fit ad tempus*... la legge patria così in considerazione della presunta volontà dei contraenti che nell'interesse generale della proprietà ed in vista del fine suo etico-sociale, determina quasi sempre, sia direttamente che indirettamente, la durata del contratto».

è fissata, in via "eteronoma"⁽⁴⁾, dalla legislazione codicistica, con norme dispositive che indicano il termine finale (ai sensi dell'art. 1574 c.c.), o da quella speciale, con disposizioni di carattere cogente (l. n. 392/1978⁽⁵⁾ e l. n. 431/1998), predisposte per la tutela del conduttore⁽⁶⁾.

La disdetta, quindi, presuppone un termine di scadenza del rapporto locatizio.

Ad una conclusione difforme non può giungersi, se non a ragione di una lettura frettolosa delle norme di cui agli artt. 1596 e 1597 c.c., formulate, obiettivamente, in modo poco felice.

Ma non solo.

La disdetta, infatti, anche per il suo efficace esercizio, non è concepibile senza un termine⁽⁷⁾, comunemente detto di «preavviso», sino allo scadere del quale può essere intimata e dal cui mancato rispetto consegue, appunto, la sua inefficacia.

Insomma, l'atto unilaterale che si sta esaminando è correlato all'esistenza di due termini: un termine di cessazione del rapporto locatizio; un altro termine *ad quem* che deve essere rispettato a pena di inefficacia per l'esercizio della disdetta.

E ciò, ancor di più, dopo l'entrata in vigore della legge c.d. «dell'equo canone», che ha stabilito, sul punto, come i contratti di locazione di immobili urbani sono tutti, per legge, a tempo determinato, con durata minima autoritativamente imposta [v. artt. 1 (ora abrogato ex art. 14, 4° co., l. n. 431/1998) e 27, l. n. 392/1978]⁽⁸⁾.

Ciò posto, bisogna chiedersi quali siano le conseguenze in caso di mancata o intempestiva disdetta.

A questo interrogativo fornisce risposta, in particolare, l'art. 1597 c.c. il quale, continuando a distinguere tra locazione a tempo determinato e locazione a tempo indeterminato, prevede che, con riguardo alla seconda, nell'ipotesi di mancata comunicazione della disdetta, la locazione si ha per «tacitamente» rinnovata⁽⁹⁾.

(4) Tutto sul filo dell'antitesi tra «autonomia» ed «eteronomia» si svolge il lavoro di A. PASSERIN D'ENTRÈVES, *Il negozio giuridico*, (Torino, 1934) rist. anastatica, Torino, 2006, con prefazione di IRTI, *Il negozio giuridico nel pensiero di Alessandro Passerin d'Entrèves*. L'A., per risolvere il «problema della costruzione dogmatica del negozio», infatti, muove dalla «qualificazione giuridica della norma», che stigmatizza nella seguente alternativa: «se cioè l'attributo della giuridicità ad essa derivi dalla volontà o dalle volontà che la pongono in essere, o se viceversa tale attributo sia ad essa derivato da una norma superiore, estranea alla volontà del soggetto o del soggetto del negozio», designando la prima costruzione come «sistema dell'autonomia, la seconda come sistema dell'eteronomia della norma» (28 ss.). E dopo aver esaminato le due costruzioni della teoria del negozio giuridico in base all'autonomia ed eteronomia della norma negoziale (31 ss.), profila il superamento dell'antitesi tra autonomia ed eteronomia, allorché così afferma: «il compito della filosofia giuridica è di render ragione della giuridicità immanente in ogni volizione normativa, ma se d'altro canto qualunque soluzione che di tale problema si tenti rimanendo nel campo della normatività, cioè del formalismo, ci riporta al dilemma, che è stato argomento di questo studio, della scelta della norma suprema di qualificazione alla quale soltanto potremo, in ultima istanza, attribuire valore giuridico originario, la via d'uscita potrà essere offerta soltanto da una concezione non più normativa, ma sostanzialistica, del principio stesso di giuridicità, cioè del diritto naturale» (124 s.).

(5) Sulla determinazione equitativa del canone introdotta dalla l. n. 392/1978, sia consentito il solo rinvio alla voce enciclopedica di Mar. NUZZO, *Equo canone I) Profili generali*, in *Enc. giur.*, XII, Roma, 1989 ed alla bibliografia *ivi* indicata.

(6) A tal proposito, va sottolineato come, mentre la disdetta del conduttore avviene *ad nutum*, quella del locatore esclusivamente per motivi tassativamente determinati dalla legge e di cui sia data specifica esplicitazione (cfr. art. 3, l. n. 431/1998).

In ordine ai contratti di locazione di immobili urbani, A.M. PALMIERI, *Transazione e rapporti eterodeterminati*, Milano, 2000, 136 s., ha rilevato come essi si collochino, nell'ambito della «eterodeterminazione dei contenuti economici degli atti negoziali privati», fra quegli interventi del legislatore che hanno creato «nuovi sottotipi in relazione ai rapporti aventi ad oggetto beni con caratteristiche particolari».

(7) Il termine per l'utile proposizione della disdetta è caratterizzato dalla

quanto alla locazione di durata convenzionalmente stabilita, invece, la stessa norma dispone che la locazione si ha per rinnovata se, una volta spirato il termine pattiziamente previsto, il conduttore «rimane ed è lasciato nella detenzione della cosa locata».

E disposizioni dello stesso tenore si rinvencono nella speciale disciplina "vincolistica" applicabile in tema di locazioni urbane [artt. 3 (ora abrogato dall'art. 14, 4° co., l. n. 431/1998) e 28, l. n. 392/1978; artt. 2 e 3, l. n. 431/1998].

Le previsioni concernenti la c.d. rinnovazione tacita del contratto derivano la propria *ratio* dalla visione di favore con cui il legislatore, prima codicistico e poi speciale, ha sempre guardato alla continuazione del rapporto locatizio.

Trattasi, comunque, in entrambi i casi (locazione con durata convenzionale o legale), di comportamenti omissivi del locatore – ai quali la legge attribuisce valore negoziale – che tengono luogo del consenso diretto a produrre la rinnovazione del contratto per un altro periodo di tempo.

Più precisamente: per la locazione a termine, ricorre il fatto positivo della permanenza del conduttore nella detenzione della cosa locata dopo la scadenza del termine contrattualmente previsto, senza che il locatore manifesti in qualche modo (comportamento omissivo) la sua opposizione alla stessa; per la locazione con termine non previsto dalle parti, il "silenzio"⁽¹⁰⁾ del locatore che non comunica la disdetta.

3. La disdetta: definizione, effetti, differenze con figure affini

La disdetta, in senso proprio, può definirsi come un negozio unilaterale recettizio che produce l'effetto di impedire la c.d. rinnovazione tacita del contratto, rendendo operante il termine finale del rapporto previsto dalla legge⁽¹¹⁾.

Tale definizione, peraltro, potrebbe essere ampliata, se si ricom-

natura di termine sostanziale di decadenza e dal fatto di dover essere calcolato a ritroso, giacché la legge pone come momento iniziale del computo il *dies ad quem* (coincidente con la data di scadenza contrattuale) e come capo finale di esso il *dies a quo*.

(8) L'art. 79, l. n. 392/1978, che ha sancito la nullità di «ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge», è stato abrogato, «limitatamente» alle locazioni abitative, dall'art. 14, 4° co., l. n. 431/1998, che ha così restituito una parte dei rapporti locatizi per uso abitativo alla "esclusiva" disciplina codicistica e la parte residua ad una "parziale" autonomia privata rispetto alla normativa della l. n. 392/1978 che, per le disposizioni non espressamente abrogate, continua a trovare integrale applicazione qualora le parti contraenti non vi derogino espressamente e nei limiti consentiti dalle eventuali norme ritenute di ordine pubblico (ad esempio, art. 6, l. n. 392/1978 e art. 1613 c.c.).

(9) Non è mancato chi, facendo leva sul contrasto esistente tra le formule del 2° co., art. 1596 c.c. e del 1° co., art. 1597 c.c., ha ritenuto che, anziché una rinnovazione, si avrebbe una continuazione del rapporto originario che proseguirebbe, senza cessare (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja e Branca*, Bologna-Roma, 1980, 399).

Sulla problematica se la disdetta sia diretta ad impedire la prosecuzione o la rinnovazione del contratto a tempo indeterminato e che si ricollega alla più generale questione del contratto a tempo indeterminato, v. ROMAGNOLI, *Disdetta*, in *Enc. dir.*, XIII, Milano, 1964, 92-94; BASSANELLI, *La cessazione dei contratti agrari soggetti alle leggi di proroga*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1955, 337 ss., spec. 342 ss. In tema, anche, SALVESTRONI, *Disdetta di affitto agrario da parte di coltivatore diretto, rinuncia alla proroga e frode alla legge*, in *Riv. dir. civ.*, 1971, II, 428 ss.

(10) Circa il silenzio come «problema giuridico», cfr. ADDIS, *Lettera di conferma e silenzio*, Milano, 1999, 255 ss., il quale pone in luce come il silenzio abbia da sempre presentato svariate problematiche, evidenziando che «per gli interpreti il rischio maggiore è sempre stato di non riuscire a determinare con sufficiente precisione l'ambito della vicenda nella quale in concreto un certo congegno omissivo acquista rilievo per il diritto, ovvero di ricondurre, ciò che è ancora più grave, a criteri di soluzione unitari questioni affatto diverse» (255 s.).

(11) MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 548 s.

prendesse, tra gli atti tipici cui sia da attribuire la qualifica di disdetta, anche quell'atto che la legge, ora denomina disdetta (art. 1596, 1° co., c.c.), ora licenza (art. 1597, 3° co., c.c.), e con il quale, in una locazione a durata convenzionale, una delle parti comunica all'altra che il rapporto cesserà senz'altro con lo spirare del termine contrattualmente previsto⁽¹²⁾.

È evidente che questa seconda tipologia di disdetta, anche detta licenza, presenta differenze rispetto alla disdetta che interviene in un contratto di locazione «senza determinazione di tempo» (*rectius*, con termine di scadenza previsto *ex lege*), atteso che la licenza del contratto a durata convenzionalmente stabilita “opponere” (nel senso di far valere) la scadenza di un termine che opera automaticamente ed in ordine al quale, quindi, la disdetta non costituisce altro che “una” delle modalità di comunicazione dell'intenzione di non volere una rinnovazione del contratto.

Tant'è vero che la legge definisce come non necessaria la disdetta (art. 1596, 1° co., c.c.), proprio perché la scadenza del termine previsto contrattualmente opera indipendentemente dall'atto (di disdetta) stesso.

La licenza designerebbe, insomma, un'intimazione formale con la quale il locatore comunica al conduttore di considerare operativo il termine finale del rapporto (già maturato o prossimo a scadere) e che intende ottenere il rilascio della cosa locata.

Inoltre, per la licenza non occorre il rispetto di alcun termine di preavviso, come invece è per la disdetta del contratto di locazione con durata legale, non gravando, dal punto di vista temporale, alcun onere su colui che comunica la licenza.

Pur tuttavia, l'intervenuta comunicazione della disdetta e/o licenza di un contratto di locazione per un tempo determinato dalle parti mette capo al medesimo effetto finale, quale quello di impedire la rinnovazione tacita del contratto.

Pertanto, in una prospettiva definitoria, la nozione di disdetta potrebbe estendersi a ricomprendere anche quella seconda ed ulteriore tipologia di disdetta e/o di licenza di cui si fa menzione

con riferimento alla locazione con durata convenzionalmente prevista⁽¹³⁾.

In quest'ottica, il termine licenza finisce per essere individuato come una mera “variante” terminologica della disdetta⁽¹⁴⁾.

Ad onor del vero, peraltro, la parola licenza viene utilizzata “promiscuamente” dal legislatore, al punto che, come avviene nell'art. 1612 c.c., è associata al recesso.

Nonostante questa associazione, comunque, il termine licenza, nella materia locatizia, può dirsi di buon grado ascrivibile, più propriamente, all'area della disdetta, sempre che, anche quest'ultima, non finisca per confondersi con il recesso⁽¹⁵⁾.

Nell'ambito delle locazioni, infatti, si registrano diverse ipotesi di recesso legale (per es.: artt. 4, 2° co. e 27, 8° co., l. n. 392/1978)⁽¹⁶⁾ ed è ammesso un recesso convenzionale *ad nutum* con preavviso (artt. 4, 1° co. e 27, 7° co., l. n. 392/1978)⁽¹⁷⁾.

Pare, tuttavia, da escludere un'assimilazione tra le figure del recesso e della disdetta.

E il discrimine tra le due sarebbe da ricercare nel profilo “contenutistico” degli effetti, dal momento che entrambe parteciperebbero della stessa natura di negozi unilaterali recettizi.

La disdetta, per quanto si è tentato di evidenziare, produce un effetto che può qualificarsi come squisitamente “impeditivo”, atteso che, appunto, impedisce la rinnovazione tacita del contratto che, altrimenti, in assenza di disdetta o, comunque, in presenza di una disdetta intempestiva, deriverebbe automaticamente *ope legis*.

La disdetta è diretta quindi a provocare la “naturale” cessazione del rapporto, attraverso la produzione del particolare effetto, proprio della locazione, consistente nell'impedire la rinnovazione del contratto.

Tale effetto rientra nel *genus* degli effetti estintivi, ma di questo rappresenta una peculiarità.

Il recesso, invece, determina un effetto estintivo *tout court*, provocando la “anticipata” cessazione del rapporto che si scioglie prima della sua naturale scadenza⁽¹⁸⁾.

⁽¹²⁾ In tal senso, sulle due tipologie di disdetta vera e propria, MIRABELLI, *op. ult. cit.*, 550 s.; ID., *La disdetta della locazione come atto unilaterale*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1952, 1208 s.

⁽¹³⁾ Il “sottile” – ed a volte quasi inesistente – distinguo tra i termini ed i relativi significati di licenza e disdetta emergeva, peraltro, sin dagli scritti che si pongono a cavallo tra il XIX e il XX secolo: in tal senso, ABELLO, *op. cit.*, 46 s. (ove si legge che «la licenza o disdetta o diffida o congedo è quell'atto per cui uno dei soggetti della locazione dichiara all'altro l'intenzione di porre fine al contratto», essendo la licenza «l'espressione unilaterale di volontà della parte che intende liberarsi da un rapporto locatizio, o non vuole lo si possa considerare come tacitamente rinnovato»); FUBINI, *op. cit.*, II, Milano, 1917, 732 s. (il quale rileva che «la licenza o disdetta è un atto unilaterale contenente la manifestazione di volontà di una parte contraente di metter fine al rapporto» e che essa «naturalmente non risolve affatto un contratto in corso, mentre in ogni caso impedisce solo, colla manifestazione di volontà del dichiarante, che un nuovo rapporto abbia a sorgere»).

⁽¹⁴⁾ In ordine alla intimazione di licenza con la contestuale citazione per la convalida, cfr. MIRABELLI, *La locazione*, cit., 552 s.

Quanto alla recettività o meno dell'atto di licenza per finita locazione contenente la disdetta ed all'applicabilità del principio sancito in tema di notificazione dalla Corte costituzionale nel 2002, poi recepito nel codice di rito con l'aggiunta del 3° co. dell'art. 149 c.p.c., sia consentito rinviare a L. FOLLIERI, *Il perfezionamento del procedimento di notificazione e la recettività degli atti giuridici (Seconda parte)*, in *Studium iuris*, 2006, 1252 s.

⁽¹⁵⁾ Nella vasta letteratura sulla figura del recesso (in generale) – omettendo di considerare, per ragioni di opportunità connesse alla limitata ampiezza del presente contributo, i numerosi lavori che hanno riguardato il recesso nell'ambito della legislazione speciale e consumeristica – si segnalano, tra gli altri: TABELLINI, *Il recesso*, Milano, 1962; A. DI MAJO, *Recesso unilaterale e principio di esecuzione*, in *Riv. dir. comm.*, 1963, II, 110 ss.; G. GABRIELLI, *Recesso e risoluzione per inadempimento*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1974, 725 ss.; ID., *Vincolo contrattuale e recesso unilaterale*, Milano,

1985; G. GABRIELLI e PADOVINI, *Recesso (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXXIX, Milano, 1988, 27 ss.; SANGIORGI, *Recesso*, in *Enc. giur.*, XXVI, Roma, 1991; ZERELLA, *Collegamento contrattuale e recesso*, in *Rass. dir. civ.*, 1993, 429 ss.; *Recesso e risoluzione dei contratti*, a cura di De Nova, Milano, 1994; RIMINI, *Fornitura gratuita di energia elettrica e diritto di recesso*, in *Contr.*, 1995, 519 ss.; DI GIAMBATTISTA, *Funzione risolutoria del recesso per inadempimento*, in *Giur. di Merito*, 1995, 610 ss.; CICOGLIA, *Recesso e figure affini*, in *Foro padano*, 1997, II, 45 ss.; DE NOVA, *Recesso*, in *Digesto civ.*, XVI, Torino, 1997, 314 ss.; ZAPPATA, *Recesso unilaterale per inadempimento e azione di risarcimento dei danni*, in *Contr.*, 1998, 590 ss.; FRANZONI, *Degli effetti del contratto. Efficacia del contratto e recesso unilaterale*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 1998, 308 ss.; PADOVINI, *Il recesso*, in *Trattato dei contratti*, diretto da Rescigno, *I contratti in generale*, II, a cura di E. Gabrielli, Torino, 1999, 1233 ss.; CIMMINO, *Il recesso unilaterale dal contratto*, Padova, 2000; RAVERA, *Il recesso*, Milano, 2004; DELLACASA, *Recesso discrezionale e rimedi contrattuali*, Torino, 2008; PILLA, *Accordo debole e diritto di recesso*, Milano, 2008.

⁽¹⁶⁾ Il 2° co., art. 4, l. 27.7.1978, n. 392, così recita: «Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata». E previsione di identico tenore è contenuta nell'8° co., art. 27 della stessa legge, con riferimento alla locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

⁽¹⁷⁾ Il 1° co., art. 4, l. 27.7.1978, n. 392, dispone che «è in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione» e così prevede pure il 7° co., art. 27 della stessa legge con riguardo alle locazioni di immobili diversi da quello ad uso abitativo.

⁽¹⁸⁾ È stata evidenziata la distinzione tra la revoca ed il recesso nonché tra la revoca e la disdetta. Sul punto, si richiama la voce enciclopedica di L. FERRI, *Revoca (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XL, Milano, 1989, 198 ss., il quale, dopo aver fornito la definizione di revoca, si è soffermato a compararla

È quindi nella prospettiva degli effetti derivanti dall'esercizio del diritto di disdetta e di quello di recesso che va apprezzata la diversità tra due figure, comunque, finitime.

4. La natura recettizia della disdetta

Principio costantemente affermato in giurisprudenza è costituito dalla natura di atto unilaterale recettizio della disdetta⁽¹⁹⁾.

Anzi, per quanto concerne la disdetta, non sembra porsi nemmeno la questione, lucidamente sollevata da autorevole dottrina⁽²⁰⁾, circa la valenza di categoria generale della recettività⁽²¹⁾, giustificata dalle circostanze che diversi sono gli interessi tutelati dalla legge

con il recesso e, successivamente, con la disdetta, rilevando, quanto alle prime due figure, che, da un lato, «la revoca, così come il recesso, incidono sempre sulle conseguenze giuridiche dell'atto, non sull'atto in sé considerato, che, come accadimento storico, non può mai essere cancellato», dall'altro, «operano in settori diversi» (il recesso è figura limitata al campo del contratto, mentre, quando si parla di revoca in tale settore, si fa un uso atecnico del termine), «ma operano anche in modo diverso. L'idea del pentimento della ritrattazione, insita nella revoca, la si trova anche nel recesso, ma in questo vi è pure un aspetto non riconducibile a tale idea. Il pentimento non può valere che per il pentito; non ci si può pentire per un altro, e tuttavia, col recesso, anche la volontà dell'altro viene – ovviamente nei suoi effetti – eliminata»; in ordine, poi, al raffronto fra revoca e disdetta, si sottolinea che «mentre il recesso presenta una particolare affinità con la revoca, la disdetta fuoriesce totalmente dalla nozione e dal concetto di revoca. Con la disdetta non si elimina un atto e non se ne cancellano gli effetti, ma si impedisce la tacita rinnovazione di un rapporto. La disdetta non ha quindi natura di atto ablativo, ma di atto impeditivo della rinnovazione del contratto... La disdetta inoltre è sempre immancabilmente atto recettizio, la revoca... è atto recettizio solo in ipotesi particolari».

Riguardo alla figura della revoca si segnala Salv. ROMANO, *La revoca degli atti giuridici privati*, Padova, 1935; ID., *Revoca (dir. priv.)*, in *Noviss. Dig. It.*, XV, Torino, 1968, 808 ss.; LACALAMITA, *Revoca degli atti giuridici*, in *Enc. forense*, VI, Milano, 1961, 440 ss.; TALAMANCA, *Osservazioni sulla struttura del negozio di revoca*, in *Riv. dir. civ.*, 1964, I, 149 ss.; G. GENTILE, *Revoca degli atti I) Profili generali – dir. civ.*, in *Enc. giur.*, XXVII, Roma, 1991; COSTANZA, *Revoca*, in *Digesto civ.*, XVII, Torino, 1998, 443 ss.

Dei chiarimenti sulle figure del recesso, della revoca e della disdetta sono operati da CORRADO, *Recesso, revoca, disdetta (chiarimenti sistematici)*, in *Il diritto dell'economia*, Torino, 1956, 476 ss.

⁽¹⁹⁾ *Ex plurimis*, segnalano la natura della disdetta come atto negoziale unilaterale recettizio: Cass., 3.7.1979, n. 3763, in *Giust. civ.*, 1979, I, 1835; Cass., 9.5.1991, n. 5164, in *Arch. locazioni*, 1991, 499; Cass., 23.11.1994, n. 9916, *ivi*, 1995, 357; in *Giur. it.*, 1995, I, 1, 1508; e in *Riv. giur. edil.*, 1995, I, 809, con nota di DE TILLA, *Sui requisiti della disdetta*; Cass., 3.10.1997, n. 9666, in *Giust. civ. mass.*, 1997, 1852; Cass., 28.9.1998, n. 9696, in *Giur. it.*, 1999, 1375, con nota di Toniato; Cass., 21.9.2000, n. 12946, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 1088; Cass., 19.2.2002, n. 2388, in *Giust. civ.*, 2002, I, 1562; Cass., 14.1.2005, n. 689, in *Giust. civ. mass.*, 2005, 1; Cass., 19.12.2005, n. 27931, *ivi*, 2005, 12; Cass., 12.1.2006, n. 409, *ivi*, 2006, 1.

Oltre a quelle appena citate e tra le altre note a sentenza, si occupano specificamente di disdetta: CAPPABIANCA, *La disdetta nei contratti di locazione di immobili urbani*, in *Foro it.*, 1990, I, 1589 ss.; IZZO, *La disdetta contestuale al contratto di locazione*, in *Giust. civ.*, 1995, I, 2382 ss.; DE TILLA, *Sulle modalità della disdetta*, in *Rass. locazioni e cond.*, 1999, 596 ss.

⁽²⁰⁾ Il riferimento è a G. BENEDETTI, *Il diritto comune dei contratti e degli atti unilaterali tra vivi a contenuto patrimoniale*, 2ª ed., Napoli, 1997, 136 ss., spec. 141, il quale sottolinea la problematica riconducibilità di una dichiarazione, senza alternativa di sorta, nella dicotomia dichiarazione recettizia/non recettizia, evidenziando come la funzione partecipativa, a seconda delle esigenze da realizzare, richiede, a volte, l'effettiva conoscenza del destinatario, altre volte, la sola spedizione o l'emissione della dichiarazione con certe modalità (l'A. così si esprime: la funzione partecipativa «può avere varia intensità a seconda delle esigenze che deve realizzare. La tutela dell'interesse può richiedere l'effettiva conoscenza della dichiarazione da parte del destinatario ovvero può essere sufficiente l'arrivo della dichiarazione all'indirizzo del destinatario o anche il solo invio all'indirizzo (la spedizione) ovvero l'emissione della dichiarazione con certe modalità (i mezzi idonei di cui parla la legge), che rendono la dichiarazione agevolmente conoscibile. Ora se variamente graduata si presenta nella realtà la funzione partecipativa, non si comprende perché mai la legge debba prestare una soluzione unitaria. Questa è un'esigenza di scuola più che l'emersione dei dati dell'esperienza giuridica». L'analisi condotta – ad ampio raggio – sulle varie figure partecipative ha consentito di distinguere le componenti soggettive (relative al soggetto dichiarante ed al destinatario) da quelle oggettive (afferenti ai diversi momenti che scandiscono l'arrivo all'indirizzo del destinatario), nonché gli strumenti del fenomeno partecipativo (fra i quali sono da annoverare i mezzi e i soggetti

con riferimento alle varie dichiarazioni partecipative, nonché differenti sono gli strumenti di conoscenza apprestati, al punto che, talvolta, non assume rilevanza la conoscenza data dalla «reazione necessaria», per risultare sufficiente il puntuale adempimento degli atti che integrano il procedimento partecipativo.

Difatti, con la disdetta, si è di fronte – potrebbe dirsi – ad una dichiarazione dalla natura «semplice», siccome atto diretto a persona determinata, con la conseguenza che l'evocare la nozione di recettività⁽²²⁾ non pare possa ingenerare confusione, quanto meno tra atti diretti ad un destinatario ben individuato ed atti diretti invece ad una potenziale molteplicità di soggetti.

che fanno da tramite per consentire l'arrivo della dichiarazione al destinatario della stessa). In proposito, BENEDETTI, *op. ult. cit.*, 207, ha rilevato che, allontanandosi dal singolo tema della formazione del contratto in cui trovano sede gli artt. 1334 e 1335 c.c., non può ritenersi che il legislatore abbia recepito un «sistema di conoscenza» in particolare: si tratta, infatti, «di diversi criteri di politica legislativa, indicati convenzionalmente e brachilogicamente coi termini di emissione, spedizione, ricezione, cognizione, cui corrispondono i diversi moduli partecipativi, variamente utilizzati dalla legge, in aderenza alle esigenze del singolo istituto, secondo la valutazione di meritevolezza che un certo interesse, in confronto di altro, riceve»; l'A., proseguendo, evidenzia che, nelle diverse specie di procedimento che risolvono la funzione partecipativa e nella sua sequenza che «si articola nell'arco che va dall'emissione della dichiarazione da parte del soggetto attivo (dichiarante) alla sua conoscenza da parte del soggetto passivo (destinatario)», è possibile «isolare, dalle relative componenti soggettive, quei fatti o elementi oggettivi che costituiscono i nodi essenziali della partecipazione, come ad esempio l'emissione, la spedizione, l'arrivo all'indirizzo. E dall'altro lato si possono distinguere e analizzare gli strumenti del fenomeno partecipativo: la dichiarazione, il documento che la incorpora, la pura notificazione, il veicolo della dichiarazione, i mezzi impiegati per la spedizione, l'intervento di un terzo estraneo». Tutto ciò ha portato ad affermare che «si deve riconsiderare da capo il dogma della dichiarazione recettizia, analizzando le varie figure e i moduli partecipativi, alla stregua dei diversi interessi tutelati dalla legge» (ID., *Dichiarazioni recettizie e dichiarazioni indirizzate. Postille a un testo giuridico*, in *Studi in onore di Francesco Santoro-Passarelli*, Napoli, 1972, 264).

Per un'altra critica alla teorizzazione della dichiarazione recettizia come categoria generalizzante, v. FERRERO, *Dichiarazione recettizia*, in *Digesto civ.*, V, Torino, 1989, 361 s., al quale sembra eccessiva la «eterogeneità» degli elementi che vengono unificati nello «apportamento a normale percepibilità»; in particolare (se si vuole evitare di sganciarsi disinvoltamente dai dati normativi): «apportamento all'indirizzo» e «pubblicazione». Quest'ultima potrà essere considerata «qualcosa di più della semplice espressione, qualcosa meno della ricezione»; concludendo, egli afferma che «la categoria "dichiarazione recettizia" si presenta di scarsa utilità, ma innocua se intesa come sembra intenderla la *Relazione al codice civile*; decisamente inopportuna se intesa in senso lato, e cioè unificante "dichiarazione a persona determinata" e "dichiarazione al pubblico"».

Sul momento della pubblicazione e sul ruolo che essa svolge nell'offerta al pubblico, quale vero e proprio elemento costitutivo della fattispecie, sia consentito il rinvio a L. FOLLIERI, *L'offerta al pubblico ed il suo procedimento manifestativo*, in *Ann. Un. Molise*, n. 3, Napoli, 2002, 193 ss.

⁽²¹⁾ Sul tema: BARASSI, *La notificazione necessaria delle dichiarazioni stragiudiziali*, Milano, 1908; GIAMPICCOLO, *La dichiarazione recettizia*, Milano, 1959; CARRARO, *Dichiarazione recettizia*, in *Nuovo dig.*, V, Torino, 1960, 597 ss.; GIAMPICCOLO, *Dichiarazione recettizia*, in *Enc. dir.*, XII, Milano, 1964, 384 ss.; BENEDETTI, *Dichiarazioni recettizie e dichiarazioni indirizzate. Postille a un testo giuridico*, cit.; FERRERO, *"Dichiarazione espressa", "dichiarazione tacita" e autonomia privata*, Torino, 1974; ID., *Dichiarazione recettizia*, cit.; BENEDETTI, *Il diritto comune dei contratti e degli atti unilaterali tra vivi a contenuto patrimoniale*, cit.; BONSIGNORE, *Recezione della dichiarazione*, in *Digesto civ.*, XVI, Torino, 1997, 321 ss.; L. FOLLIERI, *L'offerta al pubblico ed il suo procedimento manifestativo*, cit.; ID., *Il perfezionamento del procedimento di notificazione e la recettività degli atti giuridici (Prima parte)*, in *Studium iuris*, 2006, 1090 ss. e, *ivi*, (Seconda parte), cit.; SACCO, *Dichiarazione contrattuale (arrivo e conoscenza della)*, in *Digesto civ.*, Agg., IV, Torino, 2009, 173 ss.; ID., *Dichiarazione contrattuale (spedizione della)*, *ivi*, 193 ss.

⁽²²⁾ Nel sottolineare come la recettività della dichiarazione costituisce il primo strumento di protezione della sfera giuridica del terzo interessato in qualche modo dall'attività giuridica altrui, A. ASTONE, *Contratto negozio regolamento. Contributo allo studio del negozio unilaterale*, Milano, 2008, 269 ss., individua una conferma di tale assunto in alcune tipologie di «negozi unilaterali a contenuto negativo» (sui quali, *ex professo*, MONTECHIARI, *I negozi unilaterali a contenuto negativo*, Milano, 1996), fra cui, assieme al recesso, alla revoca, alla rinuncia ai diritti reali limitati, al rifiuto, alla remissione del debito ed al riscatto, enumera anche la disdetta, della quale rileva la «pacifica» natura recettizia (277).

Peraltro, la Suprema Corte, nelle pronunce succedutesi negli anni, con le quali ha contribuito a consolidare il principio giurisprudenziale sulla natura di atto recettizio della disdetta, è giunta a tale conclusione sulla base degli interessi tutelati da tale figura. Emblematico, in tal senso, il passaggio della motivazione della sentenza commentata ove si rileva, con un certo grado di perentorietà, come «ogni diversa interpretazione» che tenda a superare l'affermazione per cui la disdetta può ritenersi efficace solo se, nel termine stabilito, giunga a conoscenza del destinatario, «urta contro la trasparenza e la correttezza dei rapporti giuridici». Ebbene, la disdetta, per la Suprema Corte, in quanto atto unilaterale recettizio, per produrre gli effetti suoi propri, ai sensi degli artt. 1334 e 1335 c.c., deve essere portata a conoscenza o nella conoscibilità del destinatario⁽²³⁾.

Può dunque ritenersi che la recettività del negozio unilaterale disdetta stia proprio ad indicare, conformemente alla nozione di recettività comunemente diffusa, la direzione dell'atto ad una persona determinata affinché esso possa produrre gli effetti desiderati.

5. Osservazioni sulla pronuncia oggetto di commento

Nella pronuncia oggetto delle presenti riflessioni, la Cassazione individua il *punctum pruriens* della vicenda sottoposta al suo esame nell'interpretazione di quella clausola⁽²⁴⁾ del contratto di locazione che disciplinava le modalità di esercizio del diritto di disdetta.

E, a tal proposito, all'inizio della motivazione della sentenza, premette come portata decisiva, ai fini della risoluzione della questione, vada attribuita al dato letterale della clausola, nonché, *ad abundantiam*, alla tutela della buona fede del contraente destinatario della disdetta.

Tuttavia, può sollevarsi qualche dubbio sul ruolo svolto, ai fini del decidere, dai due dati che nell'*incipit* della parte motiva della sentenza fanno "capolino".

Infatti, la clausola contrattuale che viene ad essere oggetto del contendere non sembra certo brillare per chiarezza "letterale".

Il riferimento testuale è allo «invio» della lettera raccomandata entro un termine stabilito.

Se ci si fosse attenuti ad un criterio squisitamente letterale, come

invece lascia intendere la decisione annotata, forse il risultato interpretativo finale non sarebbe stato poi così scontato.

Il termine «invio», difatti, oltre che sinonimo di «comunicazione», è anche – e forse più propriamente – sinonimo di «spedizione»⁽²⁵⁾.

Se dunque si fosse effettivamente deciso con il criterio letterale, sarebbe dovuto risultare sufficiente, ai fini dell'efficacia della disdetta, il tempestivo invio e/o la tempestiva spedizione della lettera raccomandata, senza necessità che quest'ultima fosse stata anche ricevuta, entro il termine previsto, dal destinatario della disdetta.

E valga il vero.

La Suprema Corte non utilizza, quale (prima) *ratio decidendi*, il dato letterale della clausola relativa alle modalità di esercizio del diritto di disdetta, ma, presupponendo l'insufficienza dello stesso, afferma come la parte ricorrente in cassazione non si sia accorta che la disdetta si caratterizza per essere un atto unilaterale recettizio e che, quindi, per avere effetto, abbisogna necessariamente di essere portata a conoscenza del destinatario.

In ordine, poi, a quella indicata come ulteriore e "succedanea" *ratio decidendi*, la Cassazione richiama la rilevanza che l'ordinamento accorda alla buona fede come criterio ermeneutico del comportamento delle parti, evidenziando come il giudice di appello si sia soffermato su tale criterio «per corroborare ulteriormente la interpretazione (letterale) data» e giungendo a stigmatizzare l'imprudenza del comportamento della conduttrice nell'invio della lettera raccomandata contenente la disdetta.

La locataria – si legge nella sentenza commentata – «non è stata prudente, non si è "anticipata nell'invio", come avrebbe dovuto suggerirle il combinato disposto di cui agli artt. 1334 e 1335 c.c.»⁽²⁶⁾.

Anche in questo caso, però, non pare che sia il criterio ermeneutico a risultare determinante, bensì il richiamo al combinato disposto degli artt. 1334 e 1335 c.c., che rappresentano l'addentellato normativo della recettività.

L'impressione è, pertanto, che la reale *ratio decidendi* seguita dalla Cassazione, quand'anche non considerata espressamente tale dal Supremo consesso, sia stata proprio il principio di diritto contenuto nella pronuncia, afferente alla recettività dell'atto di disdetta.

⁽²³⁾ Nella *Relazione al codice civile*, n. 606, si legge che «per gli atti unilaterali recettizi doveva solo precisarsi il momento in cui essi producessero il loro effetto giuridico vincolando l'autore della dichiarazione trasmessa e la persona cui la dichiarazione era destinata. L'art. 1334 provvede a tale esigenza».

La *ratio* dell'art. 1334 c.c. è dunque individuata nel momento di produzione degli effetti giuridici dell'atto unilaterale recettizio, laddove recettizio sta per diretto ad una persona determinata.

⁽²⁴⁾ Come rileva ZACCHEO, *Contratto e clausola compromissoria*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1987, 427, «la dottrina, ponendo in evidenza la equivocità del termine clausola, ha evidenziato tre significati che il vocabolo può assumere. Per clausola può intendersi: 1) ciascuna delle proposizioni che compongono il complesso contrattuale; 2) un precetto negoziale autonomo; 3) un precetto che la legge inserisce nel negozio, "talora inderogabilmente, talora solo in difetto di diversa o contraria volontà"» [il richiamo è a GRASSETTI, *Clausola (del negozio)*, in *Enc. dir.*, VII, Milano, 1960, 185]. La difficoltà di enucleare una nozione che possa assolvere – a tutti gli effetti – il suo compito, è inoltre acuita dalla circostanza che il legislatore, pur essendo prodigo nel dare definizioni, non offre alcun riferimento utile per ricavarne il significato, nonostante si tratti di una componente del contratto e di un termine sovente ricorrente nelle disposizioni codicistiche (SICCHIERO, *Studi preliminari sulla clausola del contratto*, in *Contratto e impresa*, 1999, 1194 s.). Ad ogni modo, sono da ritenere punti fermi due distinzioni: quella tra clausola-proposizione e clausola-precetto (su tale differenziazione: TAMPONI, *Contributo all'esegesi dell'art. 1419 c.c.*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1978, 137-140; GRASSETTI, *op. loc. cit.*; SICCHIERO, *op. cit.*, 1196); l'altra,

tra clausole principali ed accessorie o secondarie (cfr., al riguardo, TAMPONI, *op. cit.*, 145-149; SICCHIERO, *op. cit.*, 1243-1250).

È in tale contesto che ZACCHEO, *op. cit.*, 428, sottolinea il *proprium* della clausola compromissoria che, «pur presentando i tratti caratteristici del precetto negoziale autonomo (individualità ed impossibilità di ulteriore scomposizione logica, dovuta alla sua natura di imperativo giuridico inscindibile) presenta, pur tuttavia, rispetto alla più ampia categoria che la comprende, una differenza specifica ravvisabile nella causa, diversa affatto rispetto a quella contrattuale; ciò che ha indotto molti a definirla come "clausola-precetto" ed a riconoscerle i tratti di una fattispecie completa di tutti gli elementi necessari per la produzione dell'effetto predisposto dall'ordinamento. Essa, in altri termini, andrebbe considerata quale "clausola-negozio" perché, pur inserita in un ampio contesto contrattuale, rivelerebbe una propria individualità sostanziale ed una causa del tutto diversa rispetto a quella contrattuale».

⁽²⁵⁾ Il vocabolo «spedizione», infatti, significa «invio a destinazione per mezzo di posta o di servizio analogo» (DEVOTO e OLI, *Vocabolario illustrato della lingua italiana*, 15ª rist., Milano, 1980, 1146).

⁽²⁶⁾ Sul punto, va peraltro considerato che, in materia, vige il *favor conductoris* (come dimostra la circostanza che, mentre il conduttore può recedere dal contratto per gravi motivi – art. 3, 6° co., l. n. 431/1998 – il locatore non può recedere prima della scadenza contrattuale). Può registrarsi una disparità e/o "asimmetria" tra i due protagonisti del rapporto, le regole legali essendo rivolte a proteggere una delle parti del contratto, considerata più debole. Tale argomento poteva essere tenuto presente dalla Cassazione, atteso che, nella specie, si trattava proprio di apprestare una tutela pziore al conduttore che, comunque, aveva inviato tempestivamente la disdetta, ma, ciononostante, è stato penalizzato per la tardiva ricezione della stessa da parte del locatore.

Il rilievo svolto dal profilo ermeneutico è parso, infatti, più “declamato”, che non decisivo per dipanare la questione concreta.

6. Il patto contrario alla recettività della disdetta

Ma non è tutto.

Nella sentenza annotata si afferma altresì che la «naturale» recettività del negozio unilaterale disdetta può essere derogata da «un patto contrario, essendo la materia relativa a diritti disponibili».

E fin qui, all'apparenza, nulla di poco chiaro, se non che: a) la giurisprudenza – seppure di merito – ha nel passato evidenziato come la clausola contrattuale che, in deroga alla previsione normativa, disponga come, nel termine previsto, la comunicazione di disdetta debba semplicemente essere consegnata alla posta, sia da considerarsi radicalmente nulla e automaticamente sostituita (*ex art. 1339 c.c.*) con la disciplina legale⁽²⁷⁾; b) nella sentenza in commento, la Cassazione non specifica in che cosa dovrebbe consistere tale accordo derogatorio.

Nel caso in esame, la clausola regolante la disdetta prevedeva lo «invio» della stessa entro il termine ivi stabilito, ma ciò, secondo quanto si evince dalla pronuncia della Suprema Corte, non intergrebbe il patto contrario.

A questo punto, in mancanza di ulteriori specificazioni, non resta che pensare come l'accordo contrario alla (naturale) recettività della disdetta debba “materializzarsi” in una clausola *ad hoc* che preveda, *expressis verbis*, una deroga al più generale “statuto” della recettività della disdetta di un contratto di locazione.

Le parti dovranno però aver cura di non utilizzare espressioni equivocate e, semmai, contemplare siffatta deroga come una vera e propria “rinuncia” alla recettività della disdetta.

In mancanza, il loro patto contrario sarebbe valutato inefficace e ritenuto *inutiliter datum* perché contravveniente al principio di recettività che, in questa prospettiva, viene ad assumere quasi il ruolo di “norma imperativa”, attese le difficoltà a derogarvi, nonostante si sia in materia – per quanto evidenziato dalla stessa Cassazione – «relativa a diritti disponibili».

7. La recettività: forza «dirimente» e «unificante» di una categoria

Le – pur brevi – osservazioni svolte possono consentire di raccogliere qualche considerazione finale che permetta di evidenziare due connotazioni che la categoria della recettività pare assumere nella prospettiva oggetto di esame.

La prima, che potrebbe dirsi particolare, in quanto specificamente relativa alla pronuncia della Cassazione commentata, e la seconda, più generale, se non altro per la più ampia valenza che essa attribuisce alla recettività.

In ordine alla prima, dalla rapida disamina della sentenza è emerso come la soluzione della questione sottoposta al vaglio della Suprema Corte sia scaturita, sostanzialmente, dalla qualificazione della disdetta di un contratto di locazione quale atto unilaterale recettivo.

Anzi, come pure si è sottolineato, la formulazione letterale della clausola del contratto che regolava la disdetta, pur essendo stata richiamata quale fondamentale *ratio decidendi*, non ha concretamente determinato l'esito della pronuncia.

Ai fini della decisione, infatti, di fronte ad un'interpretazione non proprio pacifica della clausola, la Cassazione si è “servita” della recettività della disdetta.

Può sul punto affermarsi che la soluzione data dalla Suprema Corte è “figlia” della categoria della recettività, in quanto la tardività e conseguente inefficacia della disdetta ha costituito non altro che la logica e giuridica conseguenza della natura recettiva dell'atto in questione.

La disdetta, quale atto recettivo, per produrre gli effetti suoi propri, doveva essere portata tempestivamente a conoscenza o, comunque, nella conoscibilità del destinatario.

Ma tale dato era indiscusso, dal momento che la società locatrice aveva ricevuto la lettera raccomandata di disdetta proveniente dalla conduttrice tardivamente rispetto al termine previsto.

Ebbene, in relazione alla decisione annotata, la recettività sembra aver svolto un ruolo «dirimente», rappresentando, forse, l'effettiva ragione che ha permesso di sciogliere il nodo dubitativo che la clausola contrattuale disciplinante la disdetta, oggettivamente, in virtù della sua equivoca formulazione letterale, poneva.

Peraltro, un'ulteriore riflessione concernente la recettività può essere svolta.

Si è già rilevato come – nella materia delle locazioni – disdetta, recesso, licenza possano creare problemi di distinzioni e delimitazioni reciproche, che, però, paiono trovare nella recettività concetto in grado di comprenderle sotto un minimo comune denominatore.

In questa prospettiva, la recettività assurge al ruolo di vera e propria categoria generale, in quanto capace di accomunare figure che, per altri aspetti, risultano presentare note di peculiarità che possono condurre a differenziarle.

La recettività, dunque, costituirebbe un esempio emblematico della funzione “ordinante” e di “sistematizzazione” alla quale può assolvere un concetto che ascenda al ruolo di categoria generale⁽²⁸⁾.

Anche nella più moderna concezione del diritto, tesa a liberarsi del “fardello” della categoria, la sentenza oggetto di commento sembrerebbe pertanto dimostrare come le corti giudicanti, al fine di dirimere una questione concreta, continuino a fare uso di categorie dotate di un certo grado di astrattezza.

In fondo, il messaggio più “rivoluzionario” (rispetto alla odierna teoria del diritto) che pare provenire dalla decisione annotata potrebbe essere espresso in questi termini: l'interprete non può fare a meno di concetti generali.

Riprova sarebbe rappresentata dalla categoria della recettività, della quale, in riferimento alla tematica della disdetta di un contratto di locazione, la sentenza qui commentata ha portato ad emersione la forza «dirimente» ed «unificante».

⁽²⁷⁾ Così Trib. Milano, 22.12.1983, in *Rep. Foro it.*, 1984, *Locazione*, 298; e Pret. Monza, 23.10.1986, in *Arch. locazioni*, 1986, 693.

⁽²⁸⁾ In proposito, non può omettersi la citazione del classico e mai datato saggio di G. BENEDETTI, *La categoria generale del contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 1991, I, 649 ss.; e in *Il contratto. Silloge in onore di Giorgio Oppo*, I, Padova, 1992, 51 ss. (il saggio, integrato e arricchito di nuovi paragrafi, può leggersi ora anche in *Id.*, *Il diritto comune dei contratti e degli atti unilaterali tra*

vivi a contenuto patrimoniale, cit., 31 ss.), ove emerge, a tutto tondo, l'importanza «ordinante» di una categoria generale quale il contratto.

Per una riflessione attuale sulla tematica delle categorie generali, cfr. RESCIGNO, *Sulle categorie generali del diritto privato*, in *Diritto civile*, I, 1, *Le fonti e i soggetti*, diretto da Lipari e Rescigno, Milano, 2009, 185 ss.; LIPARI, *Prolegomeni ad uno studio sulle categorie del diritto civile*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, I, 515 ss.