



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto:

LINA RUBINO

Presidente

EMILIO IANNELLO

Consigliere

ROBERTO SIMONE

Consigliere

LAURA I.E. GIRALDI

Consigliere -

SALVATORE SAIJA

Consigliere - Rel.

Locazione di
immobile "di pregio"
- Assoggettabilità al
regime vincolistico
ex lege n. 431/1998
- Sussistenza

Ud. 17.2.2026 AC

Cron.

R.G.N. 23741/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al N. 23741/2022 R.G., proposto da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO PORDENONESE E MONSILE
SOCIETÀ COOPERATIVA**, in persona del legale rappresentante *pro
tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. come da procura in
calce al ricorso, domicilio digitale come in atti

- ricorrente -

contro

MASSIMO, rappresentato e difeso dall'avv.
come da procura in calce al controricorso, domicilio digitale come in
atti

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 661/2022 pubblicata
il 7.4.2022;



udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 17.2.2026 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

FATTI DI CAUSA

La Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc. Coop., con intimazione di sfratto per finita locazione e contestuale atto di citazione per convalida del 18.6.2019, convenne Massimo dinanzi al Tribunale di Treviso, per ottenere la convalida dell'intimato sfratto con richiesta, in caso di opposizione, di emissione di ordinanza provvisoriamente esecutiva di rilascio dell'immobile locato, da essa Banca acquistato in sede di vendita forzata.

Si costituì in giudizio Massimo contestando le avverse domande e chiedendone il rigetto.

Il Tribunale, con ordinanza del 16.9.2019, rigettò l'istanza ex art. 665 c.p.c. proposta dalla Banca e dispose il mutamento del rito in quello locatizio.

Esperito inutilmente il procedimento di mediazione ex art. 5 d.lgs. 28/2010, con istanza ex art. 296 c.p.c. del 10.1.2020 le parti congiuntamente chiesero la sospensione del giudizio per tre mesi. All'udienza del 28.5.2020, subentrata alla Banca intimante la incorporante Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile – Società Cooperativa, le parti chiesero fissarsi l'udienza di discussione; depositate dalle parti le rispettive memorie, all'udienza del 10.12.2020 il Tribunale, con sentenza n. 1816/2020, all'esito della discussione, dichiarò cessata alla data del 31.5.2019 l'efficacia del contratto ad uso abitativo stipulato in data 1.6.2010 tra la società

s.n.c. di Mario & C. e Massimo ordinando a



quest'ultimo l'immediato rilascio dell'immobile sito in

e relativi accessori, in favore dell'intimante; infine, regolò le spese secondo soccombenza.

Massimo propose gravame e la Corte d'appello di Venezia, nella resistenza della Banca, lo accolse con sentenza del 7.4.2022, rigettando la domanda attorea e condannando la Banca alle spese del doppio grado. Osservò in particolare il giudice d'appello che, anzitutto, l'ultima parte della clausola di cui all'art. 4 del contratto di locazione riproduceva il testo dell'art. 2 della legge n. 431/1998, prevedendo una durata novennale e il rinnovo automatico alla prima scadenza, salvo disdetta; che l'art. 1, comma 2, lett. a) della stessa legge – nella parte in cui esclude l'applicabilità del regime vincolistico agli immobili di cui alla legge n. 1089/1939 – non costituisce norma imperativa; che la notifica della disdetta avrebbe dunque dovuto effettuarsi entro sei mesi prima dalla scadenza, ossia entro il 30.11.2018, ma che tanto non era avvenuto.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione la Banca di Credito Cooperativo Pordenonese e Monsile – Società Cooperativa, sulla scorta di quattro formali motivi, cui resiste con controricorso Massimo Entrambe le parti hanno depositato memoria. Il Collegio ha riservato il deposito dell'ordinanza entro sessanta giorni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 – Con il primo motivo si denuncia *"Nullità della sentenza ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione dell'art. 12 delle Preleggi, dell'art. 1,*



comma 2, e dell'art. 2 della Legge 431/1998 in combinato disposto con la Legge 1 giugno 1939, n. 1089 (poi sostituita dal d.lgs. 22.1.2004 n. 42) e con l'art. 1571 e seguenti del c.c. in relazione alla declaratoria derogabilità per volontà delle parti della norma di cui all'art. 1, 2 co. lett. a) 431/98 nonostante i contratti relativi alle ville, ai castelli e palazzi (cat. catastale A7 e A9) alle abitazioni di lusso (cat. A1) e gli immobili vincolati ex lege 1089/1939 – come è per l'appunto l'immobile oggetto di causa – per espressa previsione normativa sono sottratti alla legge speciale e regolati esclusivamente dal codice civile (artt. 1571 e seguenti c.c.)".

1.2 – Con il secondo motivo si denuncia "Nullità della sentenza ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione degli artt. 1 comma secondo della Legge 431/1998 in combinato disposto con l'art. 1419 secondo comma, c.c. nella parte in cui ha ritenuto valida ed efficace la clausola 4 del succitato contratto di locazione nonostante sia meramente riproduttiva della disposizione di cui all'art. 2 della legge 431/1998, espressamente esclusa nel caso di immobili vincolati ex lege 1089/1939".

1.3 – Con il terzo motivo si denuncia "Nullità della sentenza ex art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione degli artt. 1334 e 1335 c.c. in combinato disposto con gli artt. 140 c.p.c., 2697 c.c. in relazione alla ritenuta mancata prova da parte della Banca di aver inviato nei sei mesi prima della scadenza la disdetta".

1.4 – Con il quarto motivo, infine, si lamenta "nullità della sentenza ex art 360, n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art.



115 c.p.c. avendo errato la Corte nel ritenere che fosse onere del locatore fornire la prova del momento della consegna del telegramma e ciò nonostante risulti che il locatore abbia dedotto e allegato di aver spedito il telegramma in data 29 novembre 2018 e il sig. non abbia mai contestato la circostanza di averlo ricevuto in tale data limitandosi ad affermare che la Banca non aveva provato la consegna del telegramma entro il 30 novembre 2018".

2.1 – L'eccezione di inammissibilità del ricorso per difetto di procura speciale, sollevata dal è infondata e va respinta.

Infatti, la ricorrente, in data 26.9.2022, ha notificato il ricorso a controparte per due volte: una prima alle h. 18,42, con acclusa procura rilasciata nel 2020 (evidentemente ed effettivamente priva dei requisiti di specialità, ex art. 365 c.p.c., essendo stata rilasciata in data precedente alla stessa pubblicazione della sentenza d'appello); una seconda alle h. 19,04, con procura adeguata, in quanto recante anche gli estremi della sentenza d'appello. Del resto, la relativa documentazione è stata depositata anche dallo stesso

Come correttamente evidenziato dalla ricorrente in memoria, essa ha provveduto all'iscrizione a ruolo del solo ricorso notificato per secondo.

Pertanto, a mente dell'art. 387 c.p.c., poiché riguardo al primo ricorso notificato, all'atto della notifica del secondo (avvenuta a distanza di circa 20 minuti) non era stata ovviamente ancora pronunciata l'improcedibilità o l'inammissibilità, il potere di impugnazione della parte non era affatto



consumato; di conseguenza, il ricorso è senz'altro ammissibile e può essere deliberato.

3.1 – Il primo e il secondo motivo possono trattarsi congiuntamente, perché connessi: e sono infondati.

In proposito, pur vero essendo che la locazione di un immobile di pregio ad uso abitativo non è soggetta alla tutela vincolistica di cui alla legge n. 431/1998 [come previsto dall'art. 1, comma 2, lett. a), della legge stessa], non v'è alcuna valida ragione per cui le parti non possano liberamente decidere di assoggettare il rapporto alla relativa disciplina, richiamandola adeguatamente in contratto, in forza dell'autonomia contrattuale di cui all'art. 1322 c.c.

Ad un simile rapporto sono certamente applicabili, in linea di principio e in prima battuta, le norme del codice civile, come appunto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. a), cit. Ma se le parti hanno deciso di derogare al regime generale, liberamente pattuendo l'assoggettamento del rapporto avente ad oggetto immobili di pregio (quale quello per cui è causa) a tale ultima disciplina, la sua inapplicabilità potrebbe solo discendere da un contrasto della relativa clausola con norme imperative.

Tuttavia, il richiamato art. 1, comma 2, della legge n. 431/1998 (che dispone, per quanto qui interessa, che *"Le disposizioni di cui agli articoli 2, 3 ... della presente legge non si applicano: a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla*



disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge ...") non ha certo una simile valenza, essendo dettato per regolare il regime legale concernente anche gli immobili di pregio, senza però escluderne la derogabilità: tanto, né espressamente, né implicitamente, giacché l'avverbio "esclusivamente" ha il solo scopo di circoscrivere in senso oggettivo la portata del regime normativo ordinario.

Altra questione, ovviamente, è quella per cui - poiché il contratto di locazione intervenne originariamente tra una società riferibile al (poi fallita) e il stesso - il ricorso al regime vincolistico possa eventualmente apparire privo di giustificazione, se non anche in sé fraudolento: ma è questione mai agitata dalla BCC ricorrente, da quel che risulta.

4.1 – Il terzo motivo è anch'esso infondato, benché la motivazione della sentenza impugnata debba essere corretta, ai sensi dell'art. 384, ult. comma, c.p.c.

Risulta pacifico tra le parti che, in applicazione della clausola di cui all'art. 4 del contratto, il diniego di rinnovazione alla prima scadenza avrebbe dovuto "recapitarsi" al conduttore entro il 30.11.2018.

Risulta altrettanto pacifico che la disdetta venne intimata dalla BCC sia con atto notificato dall'ufficiale giudiziario, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., sia con telegramma; tanto è avvenuto, in entrambi i casi, con attività avviata in data 29.11.2018.



4.2 - Ora, quanto alla prima disdetta, la Corte d'appello ne ha ritenuto l'intempestività, applicando analogicamente l'art. 8, comma 4, della legge n. 890/1982, posto che nessuno degli adempimenti di cui all'art. 140 c.p.c. consentiva di ritenere che la disdetta fosse pervenuta nella sfera di conoscibilità del entro la scadenza.

In proposito, occorre stabilire con esattezza il momento di perfezionamento della notifica col rito degli irreperibili ex art. 140 c.p.c.

Sul punto, è stato affermato, tra le altre, da Cass. n. 6089/2020, che *"Le notifiche "ex" art. 140 c.p.c. presentano un regime che si discosta da quello di cui all'art. 8, comma 4, l. n. 890 del 1982, atteso che, mentre le notificazioni a mezzo del servizio postale si perfezionano decorsi dieci giorni dalla spedizione della raccomandata o al momento del ritiro del piego contenente l'atto da notificare, ove anteriore, viceversa, l'art. 140 c.p.c., all'esito della sentenza n. 3 del 2010 della Corte costituzionale, fa esplicitamente coincidere tale momento con il ricevimento della raccomandata informativa, reputato idoneo a realizzare, non l'effettiva conoscenza, ma la conoscibilità del deposito dell'atto presso la casa comunale e a porre il destinatario in condizione di ottenere la consegna e di predisporre le proprie difese nel rispetto dei termini eventualmente pendenti per la reazione giudiziale. Tale difformità non si espone a dubbi di legittimità costituzionale, posto che non è predicabile un dovere del legislatore ordinario di uniformare il trattamento processuale di situazioni assimilabili, essendo consentita una*



diversa conformazione degli istituti processuali a condizione che non siano lesi i diritti di difesa".

Pertanto, è evidente che il motivo è destituito di fondamento, perché è certo che, alla data del 30 novembre 2018, la raccomandata informativa non era stata recapitata al conduttore, insufficiente essendone la mera spedizione.

4.3 – Per quanto concerne poi la disdetta con telegramma, premesso che correttamente la Corte d'appello ha escluso che il messaggio e-mail di Poste Italiane provi alcunché (esso è stato spedito solo 11 minuti dopo la richiesta di spedizione del telegramma stesso, da parte della BCC), anche a voler convenire con la ricorrente sul fatto che la disdetta sia stata effettivamente recapitata al destinatario, in forza della presunzione derivante dalla regolarità del servizio postale, tuttavia, resta il fatto che non v'è prova di quando ciò sia avvenuto, perché, per ritenere che il telegramma sia stato recapitato entro il 30.11.2018, si dovrebbe ricorrere ad una - non consentita, per il divieto di *praesumptio de praesumpto* - doppia presunzione: la prima, che detto telegramma sia stato recapitato al destinatario, perché il servizio opera regolarmente; la seconda, che tanto sia avvenuto, sempre in forza della regolarità del servizio, entro il giorno dopo l'invio.

Sul punto, dunque, non può che convenirsi con la Corte lagunare, laddove ha ritenuto che la Banca non abbia assolto l'onere probatorio a suo carico, dovendo dunque escludersi che, alla data del 30.11.2018, la disdetta fosse giunta nella sfera di conoscibilità del destinatario.



Con la suddetta correzione, pertanto, il mezzo in esame è rigettato, peraltro neppure essendo pertinente la giurisprudenza citata dalla ricorrente in memoria.

5.1 – Il quarto motivo, infine, è parimenti infondato.

Richiamato quanto già detto per il motivo precedente, e premesso che la valutazione circa la contestazione o non contestazione di una circostanza è questione riservata al giudice di merito (e il ricorso non indica se e quando la specifica questione venne sollevata dinanzi a questi, donde anche un profilo di inammissibilità del mezzo), ritiene la Corte che l'affermazione – attribuita dalla ricorrente al - per cui la Banca non ha provato che il telegramma sia stato consegnato entro il 30.11.2018 non può che significare che la circostanza in questione è stata debitamente contestata dall'odierno controricorrente ed è incompatibile col riconoscimento che la consegna sia invece avvenuta il 29.11.2018. Del resto, il richiamare la controparte all'assolvimento dell'onere della prova sulla stessa gravante esclude di per sé un contegno di mancata contestazione di un fatto allegato dall'avversario.

6.1 – In definitiva, tutti i motivi sono infondati.

Le spese del giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.



P. Q. M.

la Corte rigetta il ricorso, con correzione della motivazione, e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese, che liquida in € 6.500,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 17.2.2026.

Il Presidente
Lina Rubino

