



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Presidente -

Dott. ENRICO SCODITTI

- Consigliere -

Dott. MARCO DELL'UTRI

- Rel. Consigliere -

Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI

- Consigliere -

Dott. CARMELO CARLO ROSSELLO

- Consigliere -

Oggetto

LOCAZIONE AD  
USO DIVERSO

Adunanza del  
4/10/2023 - CC

R.G.N. 461/2020

Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 461/2020 proposto da:

ROSANNA

DANIELA

ANTONIO

IOLANDA

quest'ultima rappresentata dall'amministratore di

sostegno ENRICO

e ROBERTO

tutti domiciliati

in ROMA, presso la CANCELLERIA della CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avv.to

;

**- ricorrenti -**

**contro**

S.R.L., in persona del legale rappresentante, elett.te domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avv.to che, unitamente all'avv.to, la rappresenta e difende;

**- controricorrente -**

**e**



ANGELO MARIO domiciliato in ROMA, presso la CANCELLERIA della CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avv.to \_\_\_\_\_ ;

**- controricorrente -**

**nonché**

GUALTIERO FABIO LUCA MASSIMO DAVIDE MARIA FRANCO e la ALIM – ASSOCIAZIONE LIBERE IMPRESE MINORI;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 1942/2019 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 6/5/2019;

udita la relazione svolta dal Consigliere dott. MARCO DELL'UTRI;

**ritenuto che,**

con sentenza depositata in data 6/5/2019, la Corte d'appello di Milano, per quel che ancora rileva in questa sede, ha confermato la decisione con la quale il giudice di primo grado ha condannato Iolanda

Roberto Rosanna Antonio e Daniela quali eredi di Luigi al pagamento, in favore di s.r.l., di quanto a quest'ultima dovuto a titolo di canoni di locazione non corrisposti, indennità di occupazione e spese ulteriori, in relazione a un contratto di locazione ad uso diverso da quello di abitazione originariamente stipulato, quale parte conduttrice, da Luigi in nome e per conto della Alim – Associazioni Libere Imprese Minori (avente originariamente la forma dell'associazione non riconosciuta) e, quale parte locatrice, dalla Riunione Adriatica di Sicurtà s.p.a. alla quale era succeduta, dapprima, la International Strategy s.r.l. e, da ultimo, la s.r.l.;



a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale (rilevata l'inammissibilità dell'appello incidentale proposto da Iolanda ha ravvisato la persistente responsabilità degli eredi di Luigi in relazione a tutte le obbligazioni relative al contratto di locazione in esame ai sensi dell'art. 38 c.c., avendo lo stesso concluso tale contratto, nel 1998, in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta Alim, a nulla rilevando, a tal fine, la circostanza che tale contratto di locazione si fosse tacitamente rinnovato anche dopo il decesso di Luigi (avvenuto nel 2003), né assumendo alcuna incidenza il fatto che le obbligazioni dedotte in giudizio si riferissero al periodo successivo all'acquisto, da parte della Alim, nel 2008, della forma dell'associazione riconosciuta (con la conseguente assunzione, con la personalità giuridica, di una propria piena autonomia patrimoniale), o che dette obbligazioni si riferissero al periodo successivo alla cessione del contratto di locazione da parte dell'associazione Alim alla Alim Servizi s.r.l., avendo la s.r.l. puntualmente dichiarato di non voler liberare l'associazione cedente dalle obbligazioni relative al contratto di locazione *de quo*;

con la stessa decisione, la corte territoriale ha confermato la decisione del primo giudice nella parte in cui aveva disatteso le domande proposte dagli eredi del nei confronti dei componenti del comitato esecutivo dell'associazione Alim, non potendo gli stessi ritenersi responsabili delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione per non averne impedito la tacita (ed automatica) rinnovazione;

da ultimo, il giudice d'appello ha rilevato la correttezza della decisione del primo giudice, nella parte in cui aveva ritenuto pienamente rispettati gli obblighi incombenti sulla società creditrice nei confronti



dei garanti dell'obbligazione principale, nonché nella parte in cui aveva determinato l'entità effettiva del credito azionato dalla s.r.l.;

avverso la sentenza d'appello, Rosanna Daniela  
, Antonio Iolanda (quest'ultima rappresentata  
dall'amministratore di sostegno Enrico e Roberto  
propongono ricorso per cassazione sulla base di dieci motivi d'impugnazione (con la dissociazione di Iolanda in relazione ai primi quattro motivi e di Roberto in relazione al quinto, al sesto, al nono e al decimo motivo);

la s.r.l. e Angelo Mario resistono ciascuno con un proprio controricorso;

Gualtiero Fabio Luca Massimo Davide Maria  
Franco e la Alim – Associazione Libere Imprese Minori  
non hanno svolto difese in questa sede;

con atto in data 9/9/2023, i ricorrenti hanno dichiarato di rinunciare "ad ogni e qualsiasi domanda e azione avanzata nel presente giudizio nei confronti di Angelo Mario" che, con atto in data 11/9/2023, ha dichiarato di accettare;

i ricorrenti hanno depositato memoria;

**considerato che,**

dev'essere preliminarmente dichiarata l'estinzione del processo in relazione alla lite tra gli odierni ricorrenti ed Angelo Mario avendo i ricorrenti espressamente dichiarato di rinunciare ad ogni domanda nei relativi confronti ed avendo il espressamente dichiarato di accettare detta rinuncia;

con riguardo alla lite nei confronti della s.r.l. e dei restanti intimati, con il primo motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Iolanda



censurano la sentenza impugnata per violazione degli artt. 38 e 2500-*quinquies* c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto persistente la responsabilità degli eredi del soggetto che aveva concluso il contratto di locazione in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta Alim, anche in relazione alle obbligazioni riferibili a tale contratto rimaste inadempite successivamente all'acquisto della personalità giuridica da parte della Alim, non avendo la creditrice s.r.l. mai tempestivamente manifestato (diversamente da quanto erroneamente affermato dal giudice d'appello) alcuna opposizione alla trasformazione della Alim in associazione riconosciuta, con la conseguente liberazione dei soggetti precedentemente individuabili come illimitatamente responsabili, in applicazione dell'art. 2500-*quinquies* c.c. (peraltro espressamente richiamato dal sopravvenuto art. 42-*bis* c.c.);

con il secondo motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Iolanda censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 111, co. 6, Cost., dell'art. 6, par. 1, Cedu, dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale travisato i fatti rilevanti di causa e dettato una motivazione meramente apparente, oltre che priva di alcuna correlazione alle prove acquisite al giudizio, con riguardo alla (inesistente) circostanza di fatto relativa alla (pretesa) opposizione della s.r.l. alla trasformazione della Alim in associazione riconosciuta;

con il terzo motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Iolanda ) censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 111, co. 6, Cost., dell'art. 6, par. 1, Cedu, dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte



territoriale travisato i fatti rilevanti di causa e dettato una motivazione meramente apparente – senza peraltro tenere in alcuna considerazione le censure svolte dagli appellanti avverso la sentenza di primo grado – con riguardo alla decisione riferita alla (pretesa) assenza di alcuna responsabilità dei componenti gli organi associativi della Alim in relazione ai crediti vantati in giudizio dalla \_\_\_\_\_ s.r.l., ritenendo erroneamente che gli stessi non avessero mai manifestato (sia pure tacitamente) alcuna volontà negoziale volta al rinnovo del contratto di locazione originariamente concluso dal

con il quarto motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Iolanda \_\_\_\_\_ censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 115, co. 1, c.p.c., nonché degli artt. 2697 e 1597 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale omesso di porre a fondamento della decisione assunta in relazione all'entità del credito rivendicato dalla \_\_\_\_\_ s.r.l., e alla mancanza di diligenza di quest'ultima nel relativo recupero, elementi di prova effettivamente acquisiti al giudizio;

con il quinto motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Roberto \_\_\_\_\_ censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 91, co. 1, c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente liquidato le spese di lite a carico solidale di tutti gli eredi \_\_\_\_\_ in favore degli appellati \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per essere stati questi ultimi chiamati in giudizio in primo grado dal solo Roberto \_\_\_\_\_ (senza che gli altri coeredi avessero mai proposto alcuna domanda nei relativi confronti), e per avere altresì posto a carico di tutti gli eredi \_\_\_\_\_ le spese relative al primo grado di giudizio che il tribunale aveva liquidato a carico del



solo per avere quest'ultimo chiamato in causa l'associazione Alim;

con il sesto motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Roberto censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 111, co. 6, Cost., dell'art. 6, par. 1, Cedu, dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale travisato i fatti rilevanti di causa e dettato una motivazione meramente apparente con riguardo alla questione concernente la liquidazione delle spese di lite a carico solidale di tutti gli eredi in favore degli appellati e

con il settimo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione del D.M. n. 55/14 (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente liquidato le spese in favore dei terzi chiamati in primo grado (ed appellati), sulla base di una illegittima determinazione del valore della causa, non avendone considerato l'entità in corrispondenza alla sola quota ereditaria riferibile all'appellante Roberto

con l'ottavo motivo, i ricorrenti censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 111, co. 6, Cost., dell'art. 6, par. 1, Cedu, dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale travisato i fatti rilevanti di causa e dettato una motivazione meramente apparente con riguardo alla questione concernente l'erronea liquidazione delle spese in favore dei terzi chiamati in primo grado (ed appellati), sulla base di una illegittima determinazione del valore della causa;

con il nono motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Roberto censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 91,



co. 1, c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente posto a carico solidale di Alim e di tutti gli eredi le spese di lite in favore del non potendo ravvisarsi alcun nesso causale tra la chiamata in causa del e l'iniziativa processuale degli odierni ricorrenti diversi dal Roberto

con il decimo motivo, i ricorrenti (con la dissociazione di Roberto censurano la sentenza impugnata per violazione dell'art. 111, co. 6, Cost., dell'art. 6, par. 1, Cedu, dell'art. 132 n. 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale travisato i fatti rilevanti di causa e dettato una motivazione meramente apparente con riguardo alla questione concernente l'erronea imposizione, a carico solidale di Alim e di tutti gli eredi delle spese di lite in favore del

il primo e il terzo motivo – congiuntamente esaminabili per ragioni di connessione – sono fondati e suscettibili di assorbire la rilevanza delle restanti censure;

osserva il Collegio come, al caso di specie, debba trovare applicazione il principio già in precedenza fatto proprio dalla giurisprudenza di questa Corte con riguardo alla natura negoziale della rinnovazione del contratto di locazione qualora la prosecuzione del rapporto sia dovuta al mancato esercizio, da parte dell'interessato, della facoltà, dallo stesso liberamente esercitabile (*id est*, esercitabile in assenza di alcuno specifico presupposto legittimante), di impedirne la rinnovazione;

sul punto, è appena il caso di richiamare quanto osservato da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11168 del 29/05/2015 (Rv. 635497 - 01) nella parte in cui, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso





non abitativo, sottolinea come la rinnovazione tacita del contratto alla seconda scadenza contrattuale, a seguito del mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di disdetta (non motivata) del rapporto ai sensi dell'art. 28, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisca una libera manifestazione di volontà negoziale (nello stesso senso, v. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 19522 del 19/07/2019, Rv. 654571 - 01);

al riguardo, varrà sottolineare come il principio così venutosi consolidando nella giurisprudenza di legittimità debba ritenersi pienamente compatibile con quanto anteriormente affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (Cass., Sez. U, Sentenza n. 11830 del 16/05/2013, Rv. 626185 - 01), alla cui stregua, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, la rinnovazione tacita del contratto *alla prima scadenza*, per il mancato esercizio, da parte del locatore, della facoltà di diniego di rinnovazione, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, costituisce un effetto automatico derivante direttamente dalla legge e non da una manifestazione di volontà negoziale, atteso che il principio stabilito dalle Sezioni Unite risulta espressamente riferito all'ipotesi della rinnovazione di una locazione ad uso diverso da quello di abitazione alla scadenza del *primo sessennio* per mancato esercizio (l'unico possibile) del potere di diniego di rinnovo da parte del locatore, là dove l'orientamento consolidatosi nelle richiamate diverse pronunce delle Sezioni semplici attengono unicamente all'ipotesi di una rinnovazione tacita per il mancato esercizio di un potere di disdetta immotivata (v., segnatamente, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11168 del 29/05/2015, Rv. 635497 - 01, nella parte in cui considera il principio sancito dalle Sezioni Unite, rilevandone la non



pertinenza nei casi in cui venga in gioco un potere di disdetta immotivato e bilaterale: cfr. parr. 3 e segg.);

nel caso di specie, la questione posta a oggetto dell'odierno giudizio è propriamente rappresentato dal riconoscimento della natura negoziale del mancato esercizio, da parte degli organi dell'associazione conduttrice, di un potere di disdetta immotivata alla prima scadenza del rapporto di locazione e, dunque, del mancato esercizio di una libera prerogativa volta a consentire (o meno) la prosecuzione del rapporto di locazione in un periodo in cui il dante causa degli odierni ricorrenti (originario stipulante in nome per conto dell'associazione) era già deceduto;

ferme tali premesse, ritiene il Collegio che la responsabilità (di natura assimilabile a quella fideiussoria: cfr., *ex plurimis*, Cass., Sez. 1, Sentenza n. 12508 del 17/06/2015, Rv. 635870 - 01) del soggetto cui risale l'originaria stipulazione di un contratto di locazione per conto di un'associazione non riconosciuta non possa essere prolungata nel tempo oltre i termini espressamente (o anche implicitamente) previsti nel programma contrattuale dallo stesso stipulante convenuto con la controparte, ossia oltre il momento temporale a partire dal quale l'eventuale prosecuzione del rapporto sia dovuta – non già più all'originaria manifestazione negoziale costitutiva del rapporto di locazione, bensì – alla diversa volontà negoziale (implicitamente o esplicitamente) manifestata dai responsabili dell'associazione non riconosciuta volta alla prosecuzione (*rectius*, al *non impedimento* della prosecuzione) del rapporto oltre agli originari limiti convenuti dalle parti o previsti dalla legge;



a partire da tale momento, infatti, la responsabilità (d'indole fiduciaria) connessa all'esecuzione delle (rinnovate) obbligazioni assunte in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta deve ritenersi imputabile unicamente a carico di coloro i quali ebbero direttamente ad assumerla (in sede di rinnovo o di mancato impedimento del rinnovo), e non già più in capo a coloro i quali (agendo in nome per conto della medesima associazione) dettero vita all'originaria instaurazione del rapporto, ma che, al momento del verificarsi dell'atteggiamento determinativo della rinnovazione, non rivestivano più alcun ruolo attivo o gestionale idoneo a legittimare quell'atteggiamento e determinare la contrazione, in forza delle conseguenze della rinnovazione, di obbligazioni ulteriori e diverse rispetto a quelle originariamente convenute (ossia quelle nascenti dalla rinnovazione);

al riguardo, varrà sottolineare la coerenza di una simile interpretazione rispetto a un intuitivo ed elementare principio di equità relazionale (o con un equilibrato contemperamento di interessi in conflitto), atteso che, a fronte della ragionevolezza dell'affidamento riposto dai terzi sulla (cor-)responsabilità di colui il quale abbia agito in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta, assume un preminente rilievo la decisiva considerazione dell'interruzione, attraverso lo scioglimento del rapporto associativo o l'interruzione dei poteri gestionali in capo a detto associato, di qualsivoglia forma di controllabilità, da parte dello stesso, del successivo corso dei rapporti dell'associazione con i terzi quanto alla determinazione della rinnovazione del rapporto e, di conseguenza, dell'adempimento delle relative conseguenti obbligazioni, ormai integralmente dipendenti dall'iniziativa e dunque dalla diligenza e dalle scelte dei nuovi responsabili dell'associazione, senza



alcuna possibilità di interlocuzione per l'associato uscito dalla compagine o non più investito di ruoli immediatamente gestionali;

per converso, ai terzi che stipularono originariamente il contratto con la previsione di un tacito rinnovo non può sfuggire che la verifica di quest'ultimo potrà essere determinata esclusivamente dalle scelte che dovranno operare esclusivamente i soggetti che, nel momento della scelta per l'eventuale rinnovazione, si troveranno a rappresentare l'ente o comunque ad agire per esso;

d'altro canto, secondo il criterio di imputazione della responsabilità indicato dall'art. 38 c.c., mentre è pienamente ragionevole intendere la responsabilità di chi abbia stipulato il contratto come estesa alle obbligazioni nascenti dal contratto per il periodo di durata convenuto (e ciò perché della stipulazione e della durata egli è responsabile), è altrettanto ragionevole, sempre secondo un criterio basato sulla responsabilità, attribuire quest'ultima a chi al momento in cui il tacito rinnovo dovrà essere impedito, oppure provocato tacitamente, possa tenere tale comportamento (e costui è chi in quel momento rappresenta l'ente o comunque agisca per esso);

in forza delle argomentazioni che precedono, dev'essere rilevata l'erroneità della sentenza impugnata nella parte in cui ha riconosciuto la persistente responsabilità degli eredi di Luigi (autore della conclusione, nel 1998, del contratto di locazione in nome e per conto dell'associazione non riconosciuta Alim) in relazione a tutte le obbligazioni relative a detto contratto anche successive alla relativa tacita rinnovazione alla prima scadenza, dovendo il (e, dunque, i relativi eredi) ritenersi responsabile delle obbligazioni connesse a tale



contratto solo fino a detta prima scadenza, essendo nelle more intervenuto il relativo decesso e, dunque, la definitiva interruzione del relativo rapporto con l'associazione non riconosciuta Alim, e dovendo quindi ricondursi, la responsabilità per le obbligazioni connesse alla prosecuzione del rapporto per tacita rinnovazione alla prima scadenza, in capo a coloro i quali ebbero a provocarla (o a non impedirla, nell'esercizio di prerogative intrinsecamente negoziali) in nome e per conto della medesima associazione all'epoca di tale prima scadenza;

sulla base di tali premesse, rilevata la fondatezza del primo e del terzo motivo del ricorso (assorbiti i restanti), dev'essere disposta la cassazione della sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti, con il conseguente rinvio alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità;

il principio di diritto che giustifica la disposta cassazione è il seguente: «qualora venga stipulato da un'associazione non riconosciuta un contratto di locazione con previsione di tacito rinnovo alla scadenza, l'art. 38 del codice civile giustifica, in capo a colui che abbia rappresentato l'associazione ai fini della stipulazione o comunque abbia stipulato il contratto agendo per suo conto, la responsabilità per le obbligazioni nascenti dal contratto a carico dell'associazione fino al momento della scadenza della durata prevista, mentre una sua responsabilità (o una responsabilità dei suoi eredi) per le obbligazioni derivanti da una rinnovazione tacita sarà da escludere qualora, al momento del verificarsi del tacito rinnovo, egli non abbia più alcun potere di agire per conto



dell'associazione per essere cessato il suo rapporto di associato. La responsabilità, in tal caso, cadrà su colui che, al momento del tacito rinnovo, rappresentava l'associazione o abbia agito per suo conto»;

### **P.Q.M.**

Dichiara estinto il processo con riguardo alla lite tra i ricorrenti e Angelo Mario

Accoglie il primo e il terzo motivo; dichiara assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia ad altra Sezione della Corte d'appello di Milano, comunque in diversa composizione, cui è altresì rimesso di provvedere alla regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione del 4 ottobre 2023.

**Il Presidente**

Raffaele Frasca

