

contributo
unificato



ORIGINALE

12977/2013

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Locazione -
Danni
all'immobile
- Rifiuto di
accettazione
della
Restituzione

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCESCO TRIFONE

- Presidente - ~~████████████████████~~

Dott. ALFONSO AMATUCCI

- Rel. Consigliere - Cron. 12977

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO

- Consigliere - Rep. 2110

Dott. FRANCO DE STEFANO

- Consigliere - Ud. 22/03/2013

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO

- Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso ~~████████████████████~~ proposto da:

~~████████████████████~~ in persona del
Presidente p.t. della Giunta Provinciale, Dott.

elettivamente domiciliata in ROMA,

P.LE ~~██████████~~, presso lo studio dell'avvocato

rappresentata e difesa dall'avvocato DI

giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

elettivamente

2013

675

domiciliati in ROMA, VIA

presso lo

studio dell'avvocato

che li

rapresenta e difende giusta delega in atti;

- *controrricorrenti* -

avverso la sentenza n. [REDACTED] della CORTE D'APPELLO

di NAPOLI, depositata il [REDACTED] R.G.N. [REDACTED];

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 22/03/2013 dal Consigliere Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. [REDACTED] che ha concluso per

l'accoglimento p.q.r.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- I locatori agirono in sede monitoria per il pagamento dei canoni locativi dovuti dal settembre del 1998 dalla conduttrice [redacted] per la locazione (iniziata nel 1990 in base a tre contratti) di un complesso immobiliare sito in [redacted] ed adibito a sede di un istituto scolastico.

Nell'aprile del 1999 il Pretore di [redacted] emise decreto ingiuntivo di pagamento di L. 301.734.717, oltre accessori, al quale propose opposizione l'Amministrazione, sostenendo di essere receduta dal contratto nel luglio del 1996, ex art. 27 della legge n. 392/1978, per l'inidoneità dell'immobile all'uso cui era destinato in relazione alle sopravvenute norme in materia di sicurezza, alle quali i locatori non avevano adeguato il bene locato. Aggiunse che nell'agosto del 1998 aveva intimato inutilmente ai locatori di ricevere la consegna.

Con sentenza n. [redacted] del 2004 il Tribunale di Napoli accolse l'opposizione e revocò il decreto ingiuntivo, rigettata ogni diversa domanda.

2.- La decisione è stata riformata dalla Corte d'appello di Napoli che, con sentenza n. [redacted], ha rigettato l'opposizione dell'Amministrazione e, in accoglimento della sua domanda riconvenzionale, ha dichiarato cessata la locazione alla data del 31.7.1996 in ragione dell'intervenuto recesso dell'Amministrazione conduttrice ai sensi dell'art. 27 della legge citata.

3.- Avverso detta sentenza ricorre per cassazione
l'Amministrazione provinciale di Napoli affidandosi a due
motivi, cui resistono con controricorso i Sirico.

Entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- La sostanza della decisione della Corte d'appello è nel
senso che legittimamente l'Amministrazione recedette dal
contratto, ex art. 27 della legge n. 392/1978 con effetto dal
luglio del 1996, per la sopravvenuta inidoneità dell'immobile
locato all'uso scolastico cui era adibito (correlativamente
escludendo che il locatore fosse tenuto a provvedere egli
all'adeguamento reso necessario dalle nuove norme in materia di
sicurezza), ma che altrettanto legittimamente il locatore ne
rifiutò la restituzione nell'agosto del 1998, essendo stato
l'immobile gravemente danneggiato dal conduttore.

Ne ha tratto il corollario che, essendo rimasto l'immobile
nella disponibilità del locatore, egli fosse tenuto al
pagamento dei canoni dal settembre del 1998 a mente dell'art.
1591 c.c.

2.- Tanto è ritenuto erroneo dalla ricorrente Amministrazione
che, col primo motivo, deduce violazione degli artt. 1590 e
1591 c.c., affermando che l'opinione della Corte d'appello
indurrebbe allora a concludere che il conduttore sia tenuto al
pagamento dei canoni a titolo di indennità di occupazione fino
a quando il locatore non accetti, *ad libitum*, di accettare la
restituzione dell'immobile.

Nega, in particolare, che nel caso di legittimo rifiuto del conduttore a ricevere l'immobile offertogli in restituzione ex art. 1590 c.c. (per i danni apportativi dal conduttore) sia applicabile l'art. 1591 c.c., in quanto tale disposizione è correlata all'utilizzazione del bene da parte del conduttore oltre la scadenza del termine finale del rapporto locativo, mentre nella specie l'Amministrazione conduttrice non utilizzava il bene sin dal 1996. Al rifiuto del locatore di ricevere il bene per i danni arrecativi dal conduttore conseguirebbe invece l'obbligazione del locatore di risarcire i danni apportati all'immobile e di pagare l'indennità di occupazione per il periodo necessario all'esecuzione ed al completamento dei lavori (da parte del conduttore).

Nella specie - aggiunge - il conduttore aveva agito per il risarcimento di "tutti i danni arrecati al complesso immobiliare" (lo si evince dall'illustrazione del secondo motivo, a pag. 12 del ricorso) in separato giudizio, conclusosi con sentenza n. 5039/01 del Tribunale di Napoli passata in giudicato.

3.- Col secondo motivo è denunciata insufficiente e contraddittoria motivazione sul fatto decisivo costituito dalla mora del conduttore, ravvisata dalla Corte d'appello ad onta del fatto che l'Amministrazione avesse offerto informalmente la restituzione il 7.7.1998 e, ex art. 1216 c.c., in data 30.8.1998. Il che, se non a costituire in mora il locatore, comunque valeva ad escludere la mora del conduttore.

Sostiene anche che la Corte di merito aveva violato il principio del *ne bis in idem* in relazione al giudicato di cui s'è appena detto.

4.- L'infondatezza del secondo motivo direttamente discende dal rilievo che, con analitica motivazione, la Corte d'appello aveva ritenuto che il locatore avesse rifiutato la restituzione per il legittimo motivo costituito dai gravi danni arrecati all'immobile ed accertati in sede di c.t.u., per il risarcimento dei quali soltanto, e non anche per quelli conseguiti alla mancata restituzione, il locatore aveva agito nel giudizio definito con sentenza n. [redacted] ed instaurato prima del 30.8.1998 (pag. 12 della sentenza), come inequivocamente risulta dalle relative richieste, riportate a pagina 12 del ricorso.


La stessa Cass. n. [redacted] del [redacted] richiamata dal ricorrente (e molte altre sentenze successive, fra le quali Cass. nn. 16685/2002, 18496/2007 e 1337/2011) chiarisce d'altronde che serie modalità restitutorie informali valgono ad evitare la mora del conduttore "sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore"; legittimo motivo che, nel caso in esame, la Corte d'appello ha invece motivatamente ritenuto sussistente.

5.- Va dunque scrutinato il primo motivo, anch'esso infondato. Risalente giurisprudenza (Cass. nn. 3786/1968, 9581/1970 e 3210/1971), poi costantemente seguita (ex coeteris, da Cass. nn. 6798/1993 e 6856/1998) e più recentemente Cass. n.

16685/2002 (cui adde Cass. n. 5459/2006), ha affermato il principio secondo il quale, nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello descritto dalle parti all'inizio della locazione, ovvero, in mancanza di descrizione, si trovi comunque in cattivo stato locativo, per accertare se il rifiuto del locatore di riceverlo sia o meno giustificato, occorre distinguere a seconda che la cosa locata risulti deteriorata per non avere il conduttore adempiuto all'obbligo di eseguire le opere di piccola manutenzione durante il corso della locazione, oppure per avere il conduttore stesso effettuato trasformazioni e/o innovazioni: nel primo caso, trattandosi di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione delle opere occorrenti per il ripristino dello status quo ante rientra nel dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto per non aggravare il danno, ed il suo rifiuto di ricevere la cosa è conseguentemente illegittimo, salvo diritto al risarcimento dei danni per violazione del disposto di cui all'art. 1590 c.c.; nel secondo caso, invece, poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica il compimento di un'attività straordinaria e gravosa, il locatore può legittimamente rifiutare la restituzione della cosa locata nello stato in cui essa viene offerta.

La citata Cass. n. 958/1970 ha in particolare chiarito che, nell'ipotesi in cui il locatore ottenga contro il conduttore sentenza di condanna, oltre che al rilascio della cosa locata, anche al risarcimento del danno consistente nella spesa da erogare per l'esecuzione delle opere necessarie a ripristinare la conformità dello stato della cosa locata a quello esistente all'inizio della locazione - conformità alterata dal conduttore con trasformazioni od innovazioni o con la mancata esecuzione, contrattualmente assunta, delle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione - il rifiuto del locatore di accettare l'offerta di restituzione della cosa locata è ingiustificato e quindi illegittimo dalla data in cui viene definitivamente attribuito al locatore medesimo il risarcimento del danno suddetto, mentre resta giustificato, e quindi legittimo, il rifiuto opposto in precedenza.

La conclusione è allora nel senso che, se il conduttore abbia arrecato all'immobile gravi danni o effettuato non consentite innovazioni di tale rilievo che, nell'economia del contratto, sia necessario l'esborso di notevoli somme per eseguire le opere di ripristino, il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione è in via di principio legittimo fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore; la legittimità del rifiuto del locatore comporta, in applicazione dell'art. 1220 c.c., che fino ad allora persisterà la mora del conduttore, dunque tenuto anche al pagamento del canone ex art. 1591 c.c., quand'anche abbia smesso di usare l'immobile secondo



la destinazione convenuta (su tale ultimo punto cfr., ex multis, Cass. n. 1941/2003).

Va soggiunto che l'applicazione del suddetto principio non può ritenersi incondizionata ed automatica. Non potrà ad esempio comportare la paradossale conseguenza che, in caso di oggettiva difficoltà economica del conduttore a provvedere alle necessarie opere, egli possa essere tenuto a pagare il canone indefinitamente, sol che il locatore continui a rifiutare la restituzione. Potrà altresì tenersi conto della situazione economica del locatore, in ipotesi in grado di affrontare senza particolari difficoltà le spese di ripristino, e per tale via escludersi che il rifiuto di ricevere la restituzione sia legittimo, con conseguente esclusione della *mora debendi* del conduttore.

5.1.- Nella specie, avendo la Corte d'appello ritenuto che gli interni degli edifici fossero stati gravemente danneggiati sia per l'incuria della conduttrice che per atti vandalici (pagina 13 della sentenza), in applicazione dei suddetti principi il rifiuto dei locatori di ricevere l'offerta informale, non essendosi pacificamente perfezionata quella formale, fu legittimo, con la conseguente persistenza della *mora debendi* (ex art. 1220 c.c., ultimo inciso) del conduttore debitore della restituzione, pertanto tenuto al pagamento dei canoni fino al momento in cui gli fu erogato quanto dovutogli a titolo di risarcimento; il che avvenne a seguito di sentenza del Tribunale di Napoli n. 5039/2001, emessa in altro giudizio

(secondo quanto è affermato dalla sentenza impugnata a pagina 8, primo capoverso).

Fino a tale data, e dunque anche fino a quella anteriore alla quale fu richiesto il decreto ingiuntivo con ricorso del 31.3.1999, il canone fu pertanto dovuto.

5.2.- E' il caso di chiarire che non v'è contrasto tra la decisione assunta e quanto deciso con sentenza n. 13222/2010 in causa che vedeva come parte, in fattispecie analoga concernente la locazione di un immobile adibito anch'esso ad uso scolastico, la stessa ~~.....~~.

In quell'occasione, invero, per un verso era stata esclusa la mora debendi dell'Amministrazione conduttrice in ordine all'obbligazione restitutoria e, per altro verso, s'era rilevato che per il risarcimento pendeva altro giudizio, senza escludere - come s'è fatto nel presente caso (v. sopra, sub 4) - che esso potesse concernere anche i danni da mancata restituzione (cfr. la motivazione della citata sentenza, sub 6.4).

6.- Il ricorso va conclusivamente respinto.

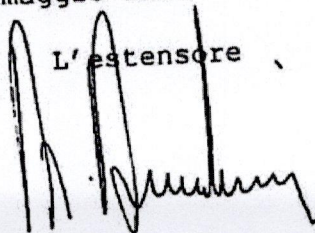
La complessità della questione e le caratteristiche della vicenda giustificano la compensazione delle spese.

P.Q.M.

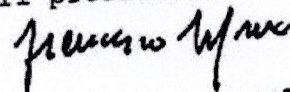
rigetta il ricorso e compensa le spese.

Roma, 9 maggio 2013

L'estensore



Il presidente



DEPOSITO MAGGIO 2013
Oggi
Il Funzionario Giudiziale
INNOCENZO BATTISTA

10
Il Funzionario Giudiziale
INNOCENZO BATTISTA