

Locazione di un terreno per realizzare dalla società conduttrice un impianto di distribuzione carburanti – - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 14243 dell'8 luglio 2020.

Previsione di un canone fisso minimo, con ulteriore aggio a favore della locatrice, commisurato alla quantità di carburante immesso dalla conduttrice nei serbatoi del futuro impianto - Mancata realizzazione dell'impianto – Risoluzione del contratto con previsione della clausola risolutiva espressa – Negozio atipico - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 14243 dell'8 luglio 2020, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il Tribunale accoglieva le domande proposte, dichiarando risolto il contratto per colpa della conduttrice, che veniva condannata anche al risarcimento dei danni in favore della locatrice, ma la Corte d'appello, in accoglimento del gravame proposto in via incidentale dalla conduttrice, riconosceva il diritto di questa al recesso del contratto, ritenendo assorbito l'appello principale che riguardava la risoluzione, per altri versi, del contratto in questione.

Avverso detta decisione la società locatrice ha proposto ricorso per cassazione, sulla base di molti motivi concernenti nella sostanza, da un lato, l'obbligo di fare l'impianto (e, quindi, il profilo dell'inadempimento della conduttrice) e, dall'altro, il suo diritto di recesso, ritenuto erroneamente dal giudice d'appello.

Decisione. La Suprema Corte, premesso che la questione dell'inadempimento è prioritaria rispetto a quella del diritto della conduttrice al recesso dal contratto e rilevato che l'accordo tra le due parti non ha come sua caratteristica essenziale solo il godimento del bene dietro corrispettivo, ma anche la previsione di un ulteriore beneficio per la proprietaria legato alla realizzazione dell'impianto (avendo la stessa anche l'interesse a partecipare all'attività futura della conduttrice attraverso una percentuale sul carburante immesso in deposito), per cui può configurarsi nella specie un contratto atipico, Ha affermato, di conseguenza, che *“pur emergendo l'interesse della locatrice ad un **facere** della controparte (attraverso la realizzazione dell'impianto), deve in concreto valorizzarsi il patto nei termini di un contratto atipico (e non di una semplice locazione), per cui la mancata indicazione di un termine per la realizzazione dell'impianto non consente di escludere che detto termine non esista, essendo trascorso inutilmente un congruo spazio di tempo dalla conclusione del contratto: il giudice non può, pertanto, supplire alla mancata indicazione del termine quando, come nella specie, il termine costituisce il presupposto per giudicare un'azione di risoluzione o di esatto adempimento, **non potendo darsi vincoli obbligatori perpetui**”*.

La Corte ha quindi, accolto il ricorso, cassando la sentenza impugnata e rimettendo la causa avanti al giudice del rinvio, il quale dovrà accertare, in base alla natura della prestazione ed all'interesse delle parti, se, al momento dell'esercizio del recesso, la società conduttrice fosse ancora in termini oppure dovesse dirsi già inadempiente, tenendo conto anche del comportamento delle parti (e segnatamente dell'inerzia di entrambe nel ricorso al giudice per la fissazione del termine).

Locazione di un terreno per realizzare dalla società conduttrice un impianto di distribuzione carburanti – - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 14243 dell'8 luglio 2020.