

Locazione – opposizione del locatore ad ingiunzione - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 2748 dell'8 ottobre 2021.

Immobile venduto dopo la scadenza del contratto e non riconsegnato dopo la sua scadenza - il conduttore ha agito per i danni dal locatore causati al bene locato - a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Decreto ingiuntivo ottenuto dal Comune conduttore a titolo risarcitorio per i danni provocati al bene dal venditore-locatore nei confronti della nuova proprietaria dell'immobile, acquistato quando, pur essendo scaduto il contratto locatizio, il bene non era stato riconsegnato - Cassazione, sez. III, sentenza n. 2748 dell'8 ottobre 2021,

Fatto. La Corte d'appello, in riforma della sentenza del Tribunale che aveva respinto l'opposizione proposta da parte locatrice nei riguardi di un Comune, conduttore di un immobile ad esso locato da una Banca, la quale, dopo la scadenza del contratto di locazione, aveva venduto l'immobile stesso ad una s.r.l., ritenendo dovute le somme non versate dall'ente conduttore. Questo ricorreva per decreto ingiuntivo, chiedendo un risarcimento danni, nonché affermando la legittimità del rifiuto opposto all'acquirente alla riconsegna dell'immobile locato, non avendo l'originaria locatrice (responsabile per i danni) ripristinato il bene locato nelle stesse condizioni in cui era stato consegnato.

Avverso la sentenza d'appello proponeva ricorso per cassazione il Comune soccombente, assumendo che, a differenza da quanto ritenuto erroneamente dalla Corte territoriale, nella compravendita conclusa tra la banca locatrice e la s.r.l. subentrata, si era tenuto conto nella determinazione del prezzo delle cattive condizioni del bene locato (con conseguente esclusione del potere della acquirente di rivendicare alcunché dal Comune conduttore), nonché omettendo di considerare che il Comune stesso aveva corrisposto somme pari ai canoni dovuti fino all'offerta di restituzione dell'immobile.

Il conduttore ricorrente, inoltre, rilevava che: il giudice d'appello aveva omissso l'esame di fatti decisivi per la soluzione della vertenza, non rilevando la ritualità dell'offerta di restituzione del bene locato (talché doveva almeno escludersi la fondatezza della pretesa risarcitoria anche per i periodi successivi alla detta offerta); che il cattivo stato manutentivo dell'immobile giustificava il rifiuto della riconsegna (avendo la s.r.l. accettato il bene nello stato in cui si trovava) e che i danni e le difformità rinvenute non potevano imputarsi al conduttore, come ben ritenuto dal primo giudice.

Decisione. La Suprema Corte, trattati congiuntamente i motivi, connessi tra loro, ha rigettato il ricorso, affermando che: *“l'interpretazione degli atti negoziali, riservata al giudice di merito è censurabile in sede di legittimità solo nei casi di cui all'art. 360, V comma c.p.c. ovvero di violazione dei canoni di ermeneutica contrattuale ex art. 360, III comma c.p.c.), mentre nella specie la violazione non è stata dedotta specificatamente, essendo, quindi, come tale inammissibile, poichè si traduce in una mera proposta interpretativa”* e che *“è infondata l'affermata contraddittorietà circa la contestabilità nei confronti della banca venditrice degli adempimenti del Comune conduttore, essendo – come detto dal giudice d'appello – stato correttamente rilevato che, nella sentenza impugnata era emersa la sicura riconducibilità alla*

Locazione – opposizione del locatore ad ingiunzione - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 2748 dell’8 ottobre 2021.

responsabilità del Comune per i danni e le modificazioni strutturali apportate all’immobile, senza alcuna autorizzazione della locatrice (accertamento di fatto condotto nei limiti della discrezionalità del giudice di merito e, quindi, anch’esso incensurabile in sede di legittimità). La Corte, quindi, ha concluso che “la successione dell’acquirente della cosa locata nelle prerogative contrattuali già del venditore, deve ritenersi pacifica, anche se la vendita sia avvenuta dopo la scadenza del contratto e l’immobile non sia stato riconsegnato e che deve ritenersi giustificato il rifiuto opposto dal nuovo locatore alla riconsegna del bene locato dato il grave inadempimento grave del conduttore (nella specie relativo al mancato pagamento dei canoni) che ha violato gli obblighi di mantenimento e custodia della cosa locata su di lui incombenti”.