

Restituzione tardiva dell'immobile – Responsabilità del conduttore di natura contrattuale per violazione dell'obbligo di restituzione del bene alla cessazione del contratto – Risarcimento derivato da violazione di detto obbligo – Prescrizione - itto - Co

Restituzione ritardata dell'immobile: due tipi di obbligazioni determinate dall'art. 1591 c.c. autonome e con diversa data di prescrizione - Cassazione, sez. III, ordinanza n. 38588 del 6 dicembre 2021 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il conduttore di un immobile dello Stato, da lui fruito quale dipendente pubblico proponeva opposizione avverso una cartella di pagamento richiesta dall'Agenzia delle Entrate dinanzi al Giudice di Pace, il quale aveva accolto l'opposizione poi rigettata in appello dal Tribunale competente in sede di impugnazione. ..

Il ricorrente, quindi, quale soccombente, ha proposto ricorso per cassazione avverso tale decisione, deducendo: l'improcedibilità della sentenza; il fatto che 1e la vertenza riguardava un tipo di locazione alla quale dovevano applicarsi le norme civilistiche; la falsa applicazione dell'art. 1591 c.c.; che non sussisteva mora nella riconsegna ed affermando, in particolare, l'applicabilità nella fattispecie della prescrizione decennale e non quinquennale.

Decisione

La Suprema Corte ha respinto il ricorso ritenuti infondati, generici ed inammissibili i primi quattro motivi, nonché ritenendo infondato il motivo riguardante la prescrizione sulla base del seguente principio *"La responsabilità del conduttore per il ritardo nella restituzione dell'immobile di cui all'art. 1591 c.c. (norma applicabile anche se il ritardo dipenda dal protrarsi della controversia) ha natura contrattuale perché deriva dalla violazione dell'obbligo del locatario di restituire la cosa locata alla cessazione del contratto. Ne deriva che il diritto al risarcimento dei danni dipesi dall'inadempimento a tale obbligo, ancorché in parte normativamente determinato con riferimento al canone pattuito, non si prescrive nel termine breve di cui all'art. 2948 n. 3 c.c., bensì nell'ordinario termine decennale. Le due obbligazioni previste dall'art. 1591 c.c., inoltre, sono autonome e di duplice natura: di valuta quella avente ad oggetto il canone, su cui maturano gli interessi dalla domanda; di valore, invece, quella avente ad oggetto il maggior danno"*.