

Locazione - obbligazioni del conduttore - restituzione della cosa locata - Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 8672 del 04/04/2017

Offerta non formale - Ammissibilità - Condizioni - Rifiuto dell'offerta da parte del locatore – Valutazione dello stesso alla luce dell'art. 1375 c.c. - Fattispecie.

In tema di riconsegna dell'immobile locato, mentre l'adozione della procedura di cui agli artt. 1216 e 1209, comma 2, c.c., rappresenta l'unico mezzo per la costituzione in mora del creditore e per provocarne i relativi effetti, l'utilizzo, da parte del conduttore, di altre modalità aventi valore di offerta reale non formale (art. 1220 c.c.), purché serie, concrete e tempestive e sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, benché insufficiente a costituire in mora il locatore è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore nell'obbligo di adempiere la prestazione, anche ai fini dell'art. 1591 c.c. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva ritenuto, da un lato, la serietà e conseguente validità dell'offerta non formale di riconsegna di un immobile locato effettuata dal conduttore con un preavviso di soli due giorni e, dall'altro, la contrarietà a buona fede del rifiuto opposto dal locatore a causa dell'assenza del suo tecnico di fiducia, necessario per la ricognizione dello stato dei luoghi, atteso che questi avrebbe potuto invitare altro tecnico, ovvero accettare la restituzione con riserva).

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 8672 del 04/04/2017