

Contratto di locazione e sublocazione - debiti del subconduttore verso il sublocatore - Estinzione obbligazione - Compensazione legale

Contratto di locazione e sublocazione - debiti del subconduttore verso il sublocatore - Estinzione obbligazione - Compensazione legale

18 marzo 2006 - Contratto di locazione e sublocazione - debiti del subconduttore verso il sublocatore - Estinzione obbligazione - Compensazione legale **(Cassazione , sez. III civile, sentenza 11.01.2006 n. 260)**

Svolgimento del processo

La società (omissis) s.r.l. intimava alla società (omissis) s.r.l. sfratto per morosità da immobile ad uso diverso dall'abitazione e la citava contestualmente per la convalida.

L'intimata si opponeva, deducendo in particolare che prima che la (omissis) s.r.l. acquistasse la proprietà dell'immobile locato gliene aveva sublocato una parte ed, essendo rimasto in vita il rapporto di sublocazione, i debiti concernenti i canoni di locazione e di sublocazione si erano estinti per compensazione.

Negata l'ordinanza di rilascio e disposto il mutamento di rito, il Tribunale di Perugia accoglieva la domanda di risoluzione del contratto di locazione; ad opposta conclusione perveniva la Corte di Appello di Perugia, la quale con sentenza resa il 04.10.2001 su gravame della (omissis) s.r.l. rigettava la domanda.

La Corte ha considerato per quanto concerne la compensazione che tale causa estintiva non opera, ove, come nella specie, prima che sia emessa la relativa declaratoria alcuno dei debiti contrapposti sia colpito da una propria causa estintiva, e per quanto concerne la risoluzione che ricorre una ipotesi di inadempimento incolpevole, "identificandosi l'assenza di colpa non nella semplice convinzione soggettiva della correttezza del proprio comportamento, ma in precise circostanze idonee ad escluderne del tutto la presenza nella condotta dell'obbligato".

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso per cassazione la (omissis) s.r.l., deducendo due motivi, ha resistito l'intimata ed ha proposto ricorso incidentale affidato ad un motivo, cui ha resistito la (omissis) s.r.l.; le parti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

1) I ricorsi, proposti contro la medesima sentenza, vanno riuniti (art. 335 c.p.c.).

2) Precede per ragioni di ordine logico l'esame dell'unico motivo del ricorso incidentale, con il quale si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1241 e ss. c.c.; omessa ed insufficiente motivazione su punto decisivo (art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c.); la Corte di merito – si sostiene – avrebbe dovuto ravvisare la causa estintiva del debito relativo ai canoni locativi fatta valere; la compensazione legale estingue infatti, "ope legis" i debiti contrapposti per il solo fatto che coesistono e si presentano liquidi, omogenei ed esigibili; il versamento dei canoni da parte

Contratto di locazione e sublocazione - debiti del subconduttore verso il sublocatore - Estinzione obbligazione - Compensazione legale

della subconduttrice non è valso ad impedire la compensazione perché è intervenuto dopo e non prima che il debito della medesima venisse a coesistere con quello della sublocatrice, come è dimostrato dal fatto che le somme versate sono state imputate a canoni di sublocazione relativi a mesi precedenti; nessun dubbio che nella specie ricorrono i requisiti della omogeneità, liquidità ed esigibilità, dal momento che i debiti contrapposti hanno ad oggetto una somma di denaro, sono determinati nel loro ammontare, non sono sottoposti a condizione o termine; quanto al requisito dell'autonomia dei rapporti va considerato che la sublocazione costituisce un caso di collegamento contrattuale legislativamente tipizzato, nel quale i contratti conservano una propria individualità e ciò a differenza di quanto avviene nei contratti complessi che danno vita ad un unico rapporto giuridico.

Il motivo pone le seguenti questioni: 1) ne producano effetti le cause di estinzione dei debiti reciproci che intervengano prima che il giudice pronunci la sentenza che accerta la compensazione legale; 2) se il rapporto di sublocazione sia autonomo rispetto a quello di locazione, di tal che il debito del subconduttore verso il sublocatore concernente il canone si compensi o non con il debito del sublocatore verso il locatore quando quest'ultimo rivesta la duplice qualità di locatore e subconduttore; 3) se siano ravvisabili nella specie i requisiti dell'omogeneità, della certezza e della liquidità dei debiti contrapposti.

La Corte di merito ha esaminato la prima questione e l'ha risolta affermativamente sul rilievo che i debiti restano separatamente esposti ai relativi eventi estintivi fino al momento della dichiarazione di estinzione per compensazione legale.

Sennonché la giurisprudenza di gran lunga prevalente di questa Corte è di segno opposto (ex plurimis Cass. 16.07.2003, n° 11146; Cass. 30.05.1997, n° 4800; Cass. 21.02.1985, n° 1536) ed a tale giurisprudenza aderisce il Collegio, considerato che la compensazione legale, a differenza di quella giudiziale, opera di diritto per effetto della sola coesistenza dei debiti, sicché la sentenza che l'accerti è meramente dichiarativa di un effetto estintivo già verificatosi, né l'automatismo è escluso dal fatto che la compensazione non possa essere rilevata di ufficio e debba essere eccepita dalla parte, tale fatto dimostrando unicamente che l'effetto estintivo è nella disponibilità del debitore che se ne avvale.

Non ritiene, pertanto, il Collegio di aderire all'orientamento, secondo il quale fino al momento della dichiarazione di estinzione per compensazione legale i debiti restano separatamente esposti ai relativi eventi estintivi, di cui è espressione la sentenza di questa Corte 19.11.1998, n° 11690, richiamata dalla (omissis) s.r.l., ribadendo che, una volta che si è verificata la compensazione legale, le reciproche posizioni debitorie si presentano estinte o, come pure si afferma, esaurite, di modo che rimangono insensibili a qualsiasi evento estintivo che intervenga successivamente, anche se dotato di efficacia retroattiva.

La Corte di merito non ha esaminato – come, invece, avrebbe dovuto – la seconda questione, posto che dalla sua soluzione in un senso o nell'altro dipendeva la possibilità stessa di esaminare la prima.

Contratto di locazione e sublocazione - debiti del subconduttore verso il sublocatore - Estinzione obbligazione - Compensazione legale

Facendosi ora carico della questione, va rilevato che questa Corte ha più volte affermato che la compensazione presuppone che i debiti contrapposti derivino da rapporti autonomi, con la conseguenza che quando si è in presenza di un rapporto unico, il giudice deve procedere di ufficio all'accertamento delle rispettive, posizioni attive e passive e, cioè, alla determinazione del saldo a favore o a carico dell'una o dall'altra parte (Cass. 12.04.1999, n° 3564; Cass. 17.04.2004, n° 7337); ha peraltro precisato che la compensazione può operare anche tra debiti scaturenti da un rapporto unico (argomentando dal disposto dell'art. 1246 c.c., secondo cui la compensazione si verifica qualunque sia il titolo delle obbligazioni senza alcuna limitazione in ordine alla pluralità di rapporti), salvo che si tratti di obbligazioni legate da un vincolo di corrispettività perché, se in tale ipotesi si ammettesse la compensazione, si verrebbe ad incidere direttamente sull'efficacia stessa del contratto, paralizzandone gli effetti (Cass. S.U. 16.11.1999, n° 775; Cass. 21.06.2002, n° 9059); ha chiarito che l'autonomia manca e la compensazione non opera quando, pur derivando i debiti contrapposti da un pluralità di rapporti, i medesimi siano legati da un vincolo di subordinazione o interdipendenza (Cass. 04.03.1970, n° 530) ovvero, come nel caso della fideiussione, da un vincolo di accessorietà (Cass. 05.05.1980, n° 2943).

Aderendo ad un orientamento dottrinale, questa Corte ha ritenuto che la sublocazione costituisce un caso di collegamento contrattuale legislativamente fissato e quindi tipico (Cass. 28.06.2001, n° 8844; Cass. 27.04.1995, n° 4645); nella sublocazione e, più in generale, nel subcontratto il collegamento investe due contratti, di cui uno base e l'altro derivato, e comporta dipendenza unilaterale o bilaterale a seconda che il collegamento sia tipico o atipico.

La dottrina non ha mancato di sottolineare la dubbia utilità della ricostruzione della subcontrattualità in termini di collegamento contrattuale.

Occorre, peraltro, rilevare che nella sublocazione, come in qualsiasi ipotesi di collegamento contrattuale, ciascun contratto, anche se finalizzato ad un unico regolamento dei reciproci interessi, conserva la propria causa (Cass. 28.06.2001, n° 8844), di tal che tra i debiti del subconduttore verso il sublocatore e del sublocatore verso il locatore concentri concernenti il canone opera la compensazione legale e non si fa luogo a semplice accertamento delle rispettive posizioni attive e passive.

La terza questione involge un accertamento di fatto, trattandosi di verificare se i debiti contrapposti presentassero i requisiti della omogeneità, liquidità e, soprattutto, esigibilità.

Il ricorso incidentale va, pertanto, accolto e la sentenza impugnata cassata con rinvio, non ricorrendo le condizioni richieste dall'art. 384 c.p.c. per decidere la causa nel merito; il giudice di rinvio, che si designa nella Corte di Appello di Roma, è incaricato di procedere a nuovo esame, facendo applicazione dei principi sopra esposti, e di provvedere in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Contratto di locazione e sublocazione - debiti del subconduttore verso il sublocatore - Estinzione obbligazione - Compensazione legale

Il ricorso principale rimane assorbito; con entrambi i motivi di tale ricorso si censura, difatti, la Corte di merito sotto i profili della violazione degli artt. 1176, 1218 c.c. e della omessa o insufficiente motivazione per avere rigettato la domanda di risoluzione del contratto di locazione tale censure presuppone che la compensazione non operi.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi; accoglie il ricorso incidentale; dichiara assorbito il ricorso principale; cassa e rinvia anche per le spese del giudizio di cassazione alla Corte di Appello di Roma.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte di Cassazione il 22.09.2005. Depositato in Cancelleria 11 gennaio 2006.