

## Restituzione immobile

Locazione - Restituzione immobile - L'obbligo del conduttore a norma dell'articolo 1591 cod. civ., di dare il corrispettivo convenuto fino alla data della riconsegna della cosa locata, salvo maggior danno, integra un debito di valuta di natura contrattuale, analogo a quello di pagamento del canone di locazione, con la conseguenza che produce interessi dal giorno della costituzione in mora (articolo 1282 c.c., comma 2) salvo il risarcimento del maggior danno che il locatore deduca e dimostri di aver subito - che, secondo la stessa sentenza impugnata, come riassunto in narrativa, e' avvenuta con la notifica di intimazione di sfratto del 9 gennaio 2001, e quindi la Corte di merito non poteva confermare la decisione del primo giudice che aveva riconosciuto gli interessi dalle singole scadenze dei canoni. (Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 agosto 2010, n. 18712)

**Locazione - Restituzione immobile - L'obbligo del conduttore a norma dell'articolo 1591 cod. civ., di dare il corrispettivo convenuto fino alla data della riconsegna della cosa locata, salvo maggior danno, integra un debito di valuta di natura contrattuale, analogo a quello di pagamento del canone di locazione, con la conseguenza che produce interessi dal giorno della costituzione in mora (articolo 1282 c.c., comma 2) salvo il risarcimento del maggior danno che il locatore deduca e dimostri di aver subito - che, secondo la stessa sentenza impugnata, come riassunto in narrativa, e' avvenuta con la notifica di intimazione di sfratto del 9 gennaio 2001, e quindi la Corte di merito non poteva confermare la decisione del primo giudice che aveva riconosciuto gli interessi dalle singole scadenze dei canoni. (Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 agosto 2010, n. 18712)**

Corte di Cassazione Sezione 3 Civile Sentenza del 16 agosto 2010, n. 18712

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 20 aprile 2006 la Corte di appello dell'Aquila rigettava il gravame della s.p.a. Ma. Ga. avverso la sentenza del Tribunale di Vasto che l'aveva condannata a pagare, a favore della s.a. Ed. , euro 67.602,10 a titolo di canoni non corrisposti dal 16 dicembre 2000 al 31 gennaio 2003 per la locazione di un locale ad uso commerciale, oltre interessi legali dalla scadenza dei canoni al soddisfo, perche' la costituzione in mora era avvenuta con la notifica di intimazione di sfratto per finita locazione, convalidato con ordinanza del febbraio 2001, mentre non sussisteva alcun obbligo contrattuale della locatrice di edificare un muro di separazione dagli adiacenti locali locati ad altra societa' - e percio' il relativo rapporto contrattuale era diverso ed estraneo da quello del presente giudizio - ne' tale separazione era necessaria per l'adempimento dell'obbligo della conduttrice di restituire l'immobile nello stato di fatto esistente, senza pretesa di riattamenti a suo carico, e conseguentemente le prove testimoniali da questa richieste erano irrilevanti perche' aventi ad oggetto circostanze non contestate conformazione dell'immobile, disdetta da parte della Ma. Ga. , di sua iniziativa, del rapporto di locazione di un'area dei locali alla Be. , non riconsegnati fino al 2003 - cosi' come la C.T.U. richiesta per accertare se senza l'intervento edilizio sulla proprieta' di terzi era possibile la restituzione dell'immobile, accertamento inutile in difetto dell'assunzione del relativo obbligo da parte della

## Restituzione immobile

locatrice, mentre l'offerta delle chiavi dell'immobile al difensore della locatrice non configurava offerta non formale di rilascio non essendo stata rivolta alla parte contrattuale - che doveva verificare, previo preavviso, lo stato dell'immobile e lo sgombero di esso - bensì al suo difensore, che non aveva i poteri per l'immissione in possesso e che per questo aveva invitato la conduttrice a restituire le chiavi alla locatrice, senza però che questa vi desse seguito e quindi sussisteva la sua mora nell'obbligo di restituzione dell'immobile.

Avverso detta sentenza ricorre per cassazione la s.p.a. Ma. Ga. cui resiste la Ed. Ma. s.a.s.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la ricorrente deduce: "Omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'omesso esame della documentazione prodotta in giudizio. Violazione e falsa applicazione degli articoli 2697 e 2729 c.c. dell'articolo 244 c.p.c., dell'articolo 447 bis c.p.c. con riferimento al rito del lavoro. Vizi della motivazione. Violazione dell'articolo 1220 c.c.", formulando in merito il seguente quesito di diritto: "Se, vista anche la documentazione versata in atti dalla conduttrice, l'adozione da parte della stessa di modalità serie, concrete, senza condizioni e tempestive - come la non opposizione alla convalida di sfratto per finita locazione e alla restituzione dell'immobile nonché l'offerta incondizionata di consegna delle chiavi effettuata banco iudicis alla controparte rappresentata dal suo difensore - ha valore di offerta reale non formale ex articolo 1220 c.c.; se tale offerta è idonea ad evitare la mora del conduttore circa la esecuzione della sua prestazione di consegna e pagamento dei canoni anche a fronte dell'inerzia di parte intimante; se la dichiarazione di offerta banco iudicis delle chiavi dell'immobile e la produzione in giudizio del relativo verbale di udienza costituiscono prova dell'offerta reale non formale; se lo stato dei luoghi e la contestuale riconsegna alla scadenza di entrambi i locali risultanti dalle planimetrie e dai contratti prodotti, presupponeva, ai fini di essa, la cooperazione della locatrice - che aveva a tal fine promosso la domanda giudiziale di rilascio - e quindi, avvenendo la riconsegna non contestualmente alla restituzione della porzione Su. Pa. s.a.s. secondo le previsioni contrattuali - articolo 15 - ma in epoca anteriore, sussisteva l'interesse della locatrice ad attivarsi per separare la porzione di sua spettanza con muratura o altro da quella adiacente onde prendere materiale possesso della sua parte di immobile; se potevano esser adottati criteri presuntivi ai fini della decisione per l'accoglimento delle censure sollevate utilizzando la documentazione prodotta e se la locatrice non aveva assolto l'onere probatorio sulla stessa incombente; se i mezzi istruttori proposti - prova testimoniale e C.T.U. - erano rilevanti e pertinenti a fronte delle argomentazioni che precedono e quindi dovevano esser ammessi".

Il motivo è parte inammissibile, parte infondato. Quanto all'obbligo di cooperazione della locatrice nella restituzione del locale elevando un muro divisorio della superficie è inammissibile perché non correlato alle ragioni in base alle quali la Corte di merito ha escluso qualsiasi obbligo della stessa, evidenziando al contempo che l'obbligo della conduttrice era limitato alla restituzione dell'immobile nello stato in cui si trovava. Quanto invece all'offerta informale di restituzione dell'immobile mediante la messa a disposizione delle chiavi, non essendo rivolta

## Restituzione immobile

alla locatrice, ma al suo difensore, e' comunque inidonea ad escludere la mora per le ragioni evidenziate nell'esame del motivo che segue.

2.- Con il secondo motivo deduce: "Violazione e falsa applicazione di norme di diritto. Violazione e falsa applicazione dell'articolo 1220 c.c. Violazione degli articoli 1590 e 1227 c.c. - articolo 1596 c.c. - articolo 657 c.p.c. Vizi della motivazione. Omessa, contraddittoria e insufficiente motivazione su corrispondenti questioni decisive per il giudizio illustrate nel presente motivo. Violazione dell'articolo 1591 c.c. in relazione all'articolo 1220 c.c. e agli articoli 1175 e 1375 c.c.", in merito al quale formula i seguenti quesiti di diritto: "Se l'offerta di restituzione delle chiavi, dichiarata banco iudicis, senza riserve o condizioni, vale come offerta reale informale ex articolo 1220 c.c. e se, illegittimamente rifiutata dalla locatrice, assente pur avendone l'obbligo per legge, ma rappresentata validamente in udienza dal suo difensore munito di procura - non essendo previsto dalla legge l'obbligo di redigere apposito separativo verbale di ricezione delle chiavi potendosi cio' dichiarare nel verbale di udienza - vale ad escludere la mora del conduttore nell'adempimento dell'obbligo di restituzione e se per tale aspetto di serietà e tempestività - udienza di convalida - essa offerta e' parificabile all'offerta formale; se cio' conseguentemente esclude per la conduttrice Ma. Ga. l'obbligo di pagare alla locatrice il corrispettivo convenuto previsto dall'articolo 1591 c.c. riferendosi detta norma espressamente al conduttore in mora e quindi in colpa; se conseguentemente la conduttrice non puo' esser considerata in mora e quindi in colpa, ne' tenuta al pagamento della sorte - peraltro errata poiche' la locatrice rifiuto' senza giustificato motivo i canoni pagati per i mesi di dicembre 2000 e gennaio 2001 e dei relativi interessi - avendo tempestivamente offerto alla locatrice la prestazione dovuta (riconsegna delle chiavi e messa a disposizione dell'immobile); se per il disposto dell'articolo 1220 c.c. integrato con le disposizioni degli articoli 1175 e 1375 c.c. a tenore dei quali i contraenti debbono comportarsi secondo correttezza e buona fede, la conduttrice non puo' essere considerata in mora, ne' quindi in colpa, ne' tenuta al pagamento della sorte e dei relativi interessi previsti dalle obbligazioni pecuniarie quando abbia tempestivamente fatto offerta al locatore - creditore della prestazione dovuta, anche senza l'osservanza delle formalita' previste dagli articoli 1208 e 1210 c.c., rispettivamente l'offerta reale della prestazione dovuta ed il suo eventuale successivo deposito.

Il motivo e' infondato.

Va infatti ribadito, pacifico che nella specie la s.a.s. Ed. Ma. intimo' lo sfratto per finita locazione, che detto atto - al contrario della intimazione di "licenza" per finita locazione, che contiene l'atto negoziale di disdetta del contratto, si' che la procura al difensore, conferita per l'atto processuale di convalida, implica anche la rappresentanza sostanziale - non ha carattere negoziale, presupponendo la disposizione di cui all'articolo 657 cod. proc. civ., comma 2 che il contratto sia gia' scaduto per effetto dello spirar del termine stabilito ovvero in conseguenza di precedente disdetta, sicche' la contestuale citazione per la convalida mira soltanto ad ottenere il titolo per il rilascio forzato dell'immobile. Pertanto l'offerta informale delle chiavi al difensore della locatrice, intimante lo sfratto dall'immobile, e' inidonea anche come offerta informale di restituzione, ai sensi dell'articolo 1220 cod. civ.

## Restituzione immobile

3.- Con il terzo motivo deduce: "Violazione e falsa applicazione dell'articolo 1224 c.c., dell'articolo 1282 c.c., comma 2, dell'articolo 1219 c.c., anche con riferimento alla violazione dell'articolo 1591 c.c. Violazione dell'articolo 112 c.p.c. in relazione all'articolo 8 del contratto di locazione. Contraddittoria motivazione circa le questioni della controversia risultanti dalle violazioni di legge che precedono e decisive per il giudizio. Violazione del principio dell'onere della prova. Violazione dell'articolo 1341 c.c.", formulando il seguente quesito di diritto: "Se il giudice di appello era obbligato a pronunciarsi per quanto concerne la questione degli interessi collegati all'articolo 8 del contratto soltanto sulle domande proposte dalla locatrice sul punto oppure su quelle dalla stessa mai formulate in relazione al citato articolo 8 e, in senso affermativo, se cio' e' consentito dall'articolo 112 c.p.c.; se detto articolo doveva esser approvato specificatamente oppure no; se nelle obbligazioni che hanno per oggetto le somme di danaro, gli interessi legali sono dovuti dal giorno della mora, cioe' nella fattispecie, trattandosi di canone di locazione, dalla data della richiesta e quindi di costituzione in mora e quindi a mezzo lettera raccomandata prima della domanda giudiziale; se - conseguentemente la Ma. Ga. e' tenuta o no a pagare gli interessi legali con le indicate decorrenze in atti e in sentenza in assenza di preventiva costituzione in mora.

Il motivo e' fondato.

L'obbligo del conduttore a norma dell'articolo 1591 cod. civ., di dare il corrispettivo convenuto fino alla data della riconsegna della cosa locata, salvo maggior danno, integra un debito di valuta di natura contrattuale, analogo a quello di pagamento del canone di locazione, con la conseguenza che produce interessi dal giorno della costituzione in mora (articolo 1282 c.c., comma 2) salvo il risarcimento del maggior danno che il locatore deduca e dimostri di aver subito - che, secondo la stessa sentenza impugnata, come riassunto in narrativa, e' avvenuta con la notifica di intimazione di sfratto del 9 gennaio 2001, e quindi la Corte di merito non poteva confermare la decisione del primo giudice che aveva riconosciuto gli interessi dalle singole scadenze dei canoni.

4.- Con il quarto motivo deduce: "Violazione e falsa applicazione dell'articolo 1591 c.c. in relazione all'articolo 1220 c.c. integrati con le disposizioni di cui agli articoli 1175 e 1375 c.c. Insufficiente motivazione in ordine all'obbligo di pagamento dei canoni da parte della Ma. Ga. . Violazione del principio dell'onere della prova che spetta ei qui dicit e chiede se in base allo svolgimento dei fatti, al comportamento tenuto dalle parti, all'offerta della consegna delle chiavi banco iudicis possa imputarsi o no alla conduttrice il ritardo nella restituzione della porzione di immobile anche mediante l'adozione di elementi presuntivi.

Il motivo e' connesso al primo ed al secondo ed e' pertanto infondato per le medesime ragioni.

5.- Con il quinto motivo deduce: "Omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio in relazione alla domanda riconvenzionale fondata sulla responsabilita' ex articolo 96 c.p.c. Violazione di legge".

## Restituzione immobile

Il motivo, privo del necessario quesito di diritto, e' inammissibile.

Con il sesto motivo deduce: "Insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine alla riconvenzionale relativa ai danni per la disdetta del contratto Be. . Violazione di legge. Censura collegata con i motivi precedenti relativi alla mancanza di mora da parte della Ma. Ga. s.p.a. Omessa valutazione di tutta la documentazione prodotta".

Anche questo motivo e' inammissibile per mancanza di sintesi del fatto controverso e della regola iuris che la ricorrente assume violata.

6.- Concludendo va accolto il terzo motivo di ricorso e vanno respinti gli altri. Non essendo necessari altri accertamenti di fatto la sentenza impugnata va cassata in parte qua e decisa nel merito, confermando le spese del giudizio di primo e secondo grado come dalla stessa liquidate. La ricorrente va condannata al pagamento delle spese giudiziali di cassazione che si compensano per un terzo.

P.Q.M.

LA CORTE

accoglie il terzo motivo di ricorso e rigetta gli altri. Cassa in relazione la sentenza impugnata e decidendo nel merito condanna la conduttrice a pagare gli interessi legali sui canoni dalla data di intimazione di sfratto. Conferma le spese di primo e secondo grado e la condanna a pagare i due terzi delle spese del giudizio di cassazione - che si compensano tra le parti per un terzo - e che si liquidano in complessive euro 2.700,00 di cui euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.