

Cass., civ. sez. III, del 23 giugno 2015, n. 12918

§ 2.1 Con il secondo motivo di ricorso si deduce violazione di legge e vizio di motivazione nella parte in cui il giudice di merito aveva riconosciuto a R. snc il diritto di percepire i canoni fino alla scadenza legale, nonostante che la medesima non avesse chiesto la risoluzione per inadempimento dei contratti; sicché contraddittoria doveva ritenersi la decisione con la quale la corte di appello aveva, da un lato, ravvisato la risoluzione per inadempimento e, dall'altro, riconosciuto alla locatrice i canoni fino alla scadenza.

2.2 La doglianza non dà conto di un elemento decisorio essenziale; rappresentato dal fatto che il giudice di merito (né la corte di appello, nè il tribunale, con conseguente insussistenza dell'asserita violazione ex articolo 112 cpc) non ha pronunciato la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, bensì accertato la illegittimità del recesso anticipato intimato, senza allegazione di giusti motivi, dall'Amministrazione Provinciale. A fronte di tale illegittimità, la società locatrice aveva agito non già per lo scioglimento del rapporto, ma per l'adempimento; da qui la condanna dell'Amministrazione Provinciale all'esecuzione del contratto mediante pagamento dei canoni fino alla scadenza legale.

Ha infatti osservato la corte di merito che - esclusa la risoluzione consensuale del rapporto, sulla base di quanto dichiarato dal legale rappresentante della società locatrice già in sede di verbale di sopralluogo e riconsegna dei locali - "si versa in ipotesi di palese inadempimento, legittimante come tale la richiesta di accertamento della sussistenza della perdurante obbligazione gravante sul conduttore". Il che è conforme a quanto stabilito dal primo comma dell'articolo 1453 del cod.civ. (norma espressamente richiamata in sentenza) il quale non impone alla parte adempiente di agire, a fronte dell'inadempimento dell'altra parte, per la risoluzione del contratto, attribuendole invece la scelta tra quest'ultima opzione e la richiesta di adempimento; salvo comunque (pur in assenza di risoluzione) il risarcimento del danno.

Quanto all'orientamento giurisprudenziale richiamato, la pronuncia di cui in Cass. 10667/08 muove da una fattispecie differente, nella quale (v.motiv.) "la locatrice (...) non ha però chiesto di accertare l'inefficacia o il non perfezionamento del recesso del conduttore, e perciò la sua domanda di condanna al pagamento dei canoni_ maturandi fino alla ripresa economico - giuridica del bene non è fondata su questa causa petendi". Mentre, nel caso qui in esame, la locatrice aveva proprio fondato la sua domanda sull'inefficacia del recesso ed il conseguente obbligo della conduttrice di adempiere regolarmente il contratto fino alla sua scadenza legale.