

Cass., civ. sez. III, del 29 luglio 2016, n. 15781

1. - Con il primo mezzo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione dell'art. 34 della legge n. 392 del 1978 e degli artt. 1410, 1220, 1227 e 1375 cod. civ., nonché dedotto omesso esame di fatti decisivi e dibattuti del giudizio, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5 cod. proc. civ.

La Corte territoriale, non tenendo adeguatamente conto dell'orientamento giurisprudenziale delineatosi a seguito della sentenza delle Sezioni Unite civili n. 1177 del 15 novembre 2000, alla stregua del quale il conduttore che offra la riconsegna dell'immobile locato mediante le modalità non formali di cui all'art. 1220 cod. civ. è esonerato dall'obbligo di pagare al locatore il canone pattuito sino all'effettivo rilascio, avrebbe erroneamente ritenuto dovuta l'indennità di occupazione reclamata dalla locatrice ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., stante il rifiuto da quest'ultima opposto, immotivatamente ed in mala fede, alle plurime offerte di riconsegna dell'immobile locato, formulate in termini seri, concreti e tempestivi dalla conduttrice.

1.1. - Il motivo è infondato.

1.1.1. - Esso si incentra sulla questione relativa all'offerta di restituzione dell'immobile locato in dipendenza del pagamento dell'indennità di avviamento, assumendosi la sufficienza, ai fini dell'esonero del conduttore dal pagamento del canone per la protratta detenzione del bene, di un'offerta non formale, seppure seria.

Contrariamente a quanto opinato da parte ricorrente, nella specie deve trovare applicazione, invece, il principio, enunciato da Cass., 20 gennaio 2016, n. 890, in motivata consonanza con quanto affermato dalle Sezioni Unite civili con la sentenza n. 1177 del 15 novembre 2000 - ed al quale il Collegio intende dare continuità - secondo cui "nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali, disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge n. 392 del 1978 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 della stessa legge), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuta la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la dovuta indennità di avviamento, è esonerato solo dal risarcimento del maggior danno ex art. 1591 cod. civ., restando comunque obbligato al pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione, salvo che offra al locatore, con le modalità dell'offerta reale formale ex artt. 1216, comma secondo, e 1209 cod. civ., la riconsegna del bene condizionandola al pagamento dell'indennità di avviamento medesima, atteso il forte legame strumentale che lega le due prestazioni".

Di qui, per l'appunto, l'infondatezza del motivo, posto che la società conduttrice - come dalla medesima allegato - ha effettuato soltanto un'offerta non formale di restituzione dell'immobile in locazione.

1.1.2. - Nella memoria ex art. 378 cod. proc. civ., il ricorrente deduce un contrasto tra quanto affermato dalla citata Cass. n. 890 del 2016 ed altri precedenti, invocando, quindi, una rimessione della anzidetta questione di diritto alle Sezioni Unite, ex art. 374 cod. proc. civ.

Invero, non si riscontrano i presupposti per sollecitare l'intervento delle Sezioni Unite, giacché l'accennato contrasto non è affatto ravvisabile nei termini evocati, palesandosi soltanto in relazione alla decisione assunta da Cass. n. 6090 del 2002, su cui però il precedente più recente ha già preso esplicita posizione, ribadendo gli assunti già in buona parte espressi dalle surrichiamate Sezioni Unite del 2000.

E, difatti, quanto ai precedenti rappresentati da Cass. n. 18496 del 2007, Cass. n. 1337 del 2011, Cass. n. 21004 del 2012 e Casa. n. 3616 del 2014, i principi ivi enunciati attengono a fattispecie nelle quali non viene in rilievo una questione di interdipendenza tra indennità di occupazione ed indennità di avviamento commerciale.

Quanto al precedente costituito da Casa. n. 15876 del 2013, esso, in motivazione (p. 12), afferma espressamente che il conduttore ha la "facoltà di evitare il pagamento del corrispettivo previa offerta di restituzione del bene a norma dell'art. 1216 c.c. in modo da costituire in mora il locatore in rapporto al suo obbligo di corrispondere l'indennità di avviamento".

6. - Con il sesto mezzo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e/o falsa applicazione dell'art. 426 cod. proc. civ. e dell'art. 1598 cod. civ., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo del giudizio, oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.

La Corte d'Appello avrebbe erroneamente ritenuto inammissibile il gravame con il quale si eccepiva l'inesistibilità ex art. 1598 cod. civ. della garanzia per cui è causa alla fase in cui il rapporto si era protratto oltre la scadenza del contratto, nonostante tale questione fosse stata dedotta non già per la prima volta con le note conclusive di primo grado, come sostenuto dal giudice di secondo grado, bensì sin dalla memoria integrativa depositata in data 20 novembre 2009, ai sensi dell'art. 426 cod. proc. civ., in ossequio a quanto disposto dal giudice con l'ordinanza del 17 luglio 2009.

Di conseguenza, la Corte d'Appello non avrebbe considerato che il disposto di cui all'art. 1598, ai sensi del quale "le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto", escludeva l'operatività della garanzia de qua in relazione all'obbligazione di pagamento dell'indennità di occupazione, successivamente alla cessazione del contratto di locazione.

6.1. - Il motivo, seppure in parte fondato, non può condurre alla cassazione della sentenza impugnata.

6.1.1. - Le censure con esso veicolate sono fondate là dove investono la declaratoria di inammissibilità dei motivi di gravame per asserita tardiva proposizione dell'eccezione (in senso lato) di non estensibilità della garanzia prestata ai sensi dell'art. 1598 cod. civ.

Tardività che alla stregua di quanto già in precedenza rilevato in rapporto alla posizione della società C (cfr. § 4.1. che precede) - non è dato apprezzare anche per ciò che concerne il Ca, essendo stata, l'eccezione anzidetta, dedotta con la memoria autorizzata depositata in data 20 novembre 2009.

Ciò comporta che la motivazione sul fondo del motivo di appello svolta dalla Corte territoriale è da reputarsi soltanto ad abundantiam, tale dunque da non radicare alcun interesse alla relativa impugnazione, essendosi il giudice del merito già spogliato della propria potestas iudicandi (tra le tante, Cass., sez. un., 30 ottobre 2013, n. 24469).

6.1.2. - Tuttavia, non è necessario giungere alla cassazione della sentenza al fine di dar modo al giudice di appello di pronunciarsi sul fondo del motivo, giacché, alla luce dei principi di economia processuale e della ragionevole durata del processo di cui all'art. 111 Cost., nonché di una lettura costituzionalmente orientata dell'attuale art. 384 cod. proc. civ., la causa può essere decisa nel merito, trattandosi di esaminare una questione di diritto che non richiede ulteriori accertamenti di fatto (in tale prospettiva, tra le altre, Cass., 28 ottobre 2015, n. 21968).

6.1.3. - Le ragioni addotte dal ricorrente con il motivo di gravame non possono trovare accoglimento perché prive di fondamento, giacché l'invocata disposizione di cui all'art. 1598 cod. civ. disciplina una fattispecie eterogenea rispetto a quella oggetto del presente giudizio.

Detta norma, infatti, stabilisce che "le garanzie prestate da terzi non si estendono alle obbligazioni derivanti da proroghe della durata del contratto" e – a prescindere dal risalente dibattito sulla portata da ascrivere al concetto di "proroga" - non si dubita che essa trovi applicazione in riferimento ad una fase di fisiologica attuazione del rapporto locatizio, rinnovatosi tacitamente in nuovo rapporto avente il contenuto del primo (a questo soltanto sembra far riferimento Case., sez. un., 16 maggio 2013, n. 11830, in motivazione) ovvero di prosecuzione (convenzionale o legale) del rapporto originario, intendendo il legislatore tutelare il garante (salvo diversa volontà delle parti contraenti la garanzia) affinché non rimanga astretto nella propria obbligazione (distinta da quella delle parti del contratto di locazione), nonostante che la garanzia stessa sia stata convenuta in riferimento alle obbligazioni del solo rapporto originario, anche nella sua durata ab initio temporalmente delimitata o delimitabile ex lege.

Affatto differente, quindi, è la fattispecie in esame, attinente al periodo durante il quale il conduttore, dopo la scadenza del contratto, è rimasto in mora nel restituire la cosa locata ed è pertanto tenuto a pagare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, in forza della mera detenzione della cosa e non già del suo godimento.

Come già visto, una tale obbligazione ex lege - che prescinde del tutto dall'attuazione fisiologica del rapporto locatizio (rinnovato o prorogato), originandosi dall'inadempimento del rapporto originario (che non importa, ai fini specifici della questione in esame, se giustificabile ex art. 1460 cod. civ., in attesa della corresponsione dell'indennità di avviamento) - vive in stretto collegamento, per l'appunto, con il contratto di locazione originario, cosicché non è dato giovare del concetto di "proroga del contratto", rilevando semplicemente un ritardo nella consegna della cosa locata alla cessazione del contratto (in tal senso, anche Cass., 13 gennaio 1994, n. 295, in motivazione).