

Cass. civ. sez. III del 4 aprile 2017 n 8675

2.1. Il secondo motivo è infondato sotto entrambi i profili.

a) Quanto al primo, va preso in esame l'art. 609, comma primo, cod. proc. civ. nel testo vigente prima della sostituzione effettuata con l'art. 19, comma 1, lett. i) del d.l. 12 settembre 2014 n. 132, convertito con modificazioni nella legge 10 novembre 2014 n. 162. Il testo applicabile *ratione temporis* (trattandosi di esecuzione iniziata prima dell'entrata in vigore di quest'ultima novella) è il seguente: «se nell'immobile si trovano cose mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio e che non debbono essere consegnate, l'ufficiale giudiziario, se la stessa parte non le asporta immediatamente, può disporre la custodia sul posto anche a cura della parte istante, se consente di custodirle, o il trasporto in altro luogo».

Nel caso di specie, contrariamente a quanto si assume in ricorso, il giudice di merito si è occupato, come detto, del verbale redatto dall'ufficiale giudiziario ai sensi degli artt. 608 e 609 cod. proc. civ. In particolare, ha accertato che le cose mobili non vennero asportate immediatamente e ne venne disposta la custodia sul posto, a cura della parte istante (nominata custode in persona della procuratrice generale), che vi consentì (cfr. pag. 3 della sentenza). Così facendo, l'ufficiale giudiziario e le parti diedero attuazione al precetto di cui al primo comma, primo inciso, dell'art. 609 cod. proc. civ.

La questione di diritto da risolvere è allora mal posta dalla ricorrente poiché non si tratta di verificare se l'art. 609, comma primo, cod. proc. civ. sia stato o meno rispettato. Questa circostanza, infatti, non può più essere messa in dubbio poiché involge una *quaestio facti* su cui il giudice si è soffermato.

Piuttosto, si tratta di deliberare se il procedimento seguito sia o meno compatibile col disposto dell'art. 1591 cod. civ. Di questa compatibilità si dirà trattando del terzo motivo, essendo infondati i rilievi contenuti nel secondo circa l'asserita violazione dell'art. 609 cod. proc. civ.

3. Venendo a trattare del terzo motivo, non può che convenirsi con la ricorrente sul fatto che l'azione esecutiva per rilascio si conclude col compimento delle formalità previste dall'art. 608 cod. proc. civ..

Pertanto, va qui ribadito il principio di diritto espresso da alcuni dei precedenti di legittimità richiamati in ricorso, secondo cui «l'esecuzione per rilascio di immobile si esaurisce con la immissione della parte procedente nel possesso dello stesso, secondo le modalità indicate nel secondo comma dell'art. 608 cod. proc. civ., senza che, a tal fine, abbia alcuna rilevanza l'accordo tra l'esecutante e l'esecutato intervenuto all'esito della suddetta operazione da parte dell'ufficiale giudiziario circa la concessione di un termine al secondo per l'asporto degli arredi e di quant'altro contenuto nel locale oggetto del rilascio» (così Cass. n. 10310/09, nonché già Cass. n. 6666/88).

Tuttavia, la ricorrente fraintende la portata e le conseguenze di questa affermazione.

Essa va intesa come riferita soltanto all'azione esecutiva, nel senso che, con il compimento di tutte le attività previste dall'art. 608 cod. proc. civ., il processo esecutivo per rilascio si conclude (cfr., tra le altre, Cass. n. 18535/07) e cessa il diritto del creditore locatore di procedere esecutivamente per ottenere il rilascio dell'immobile in forza del titolo esecutivo già azionato, poiché è venuta meno l'efficacia esecutiva di quest'ultimo.

3.1. Questa interpretazione degli artt. 608 e 609 cod. proc. civ. non comporta affatto le conseguenze applicative pretese dalla ricorrente. In particolare, la chiusura formale del processo esecutivo non determina, di per sé, l'automatica cessazione degli effetti sostanziali collegati al rapporto di locazione, quale l'obbligo del pagamento del corrispettivo e del maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ.

Sebbene questa norma si riferisca letteralmente alla «mora a restituire la cosa», quindi all'inadempimento dell'obbligazione di «riconsegna», essa è volta a sanzionare anche l'inesatto adempimento, da parte del conduttore, dell'obbligazione di restituzione, prevista dall'art. 1590 cod. civ..

Orbene, l'obbligazione di restituzione resta inadempita ogniqualvolta il locatore non riacquisti la completa disponibilità dell'immobile locato, in modo da farne uso secondo la sua destinazione.

Con la conseguenza che, anche ove il locatore torni formalmente in possesso dell'immobile (coattivamente ai sensi dell'art. 608 cod. proc. civ. od anche spontaneamente mediante consegna delle chiavi da parte del conduttore), ma questo risulti inutilizzabile perché ancora occupato da cose del conduttore, la norma di riferimento continua ad essere quella dell'art. 1591 cod. civ.

Depone in tal senso anche il precedente di questa Corte, citato nella sentenza, per il quale « Anche se il rapporto locatizio viene risolto - sia contrattualmente, sia giudizialmente - l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., non richiede la sua costituzione in mora e continua fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione dell'immobile al proprietario ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile. Conseguentemente va esclusa l'avvenuta restituzione e permane l'obbligo del conduttore di pagare il corrispettivo qualora nei locali già tenuti in fitto vi siano ancora dei mobili appartenenti al conduttore» (così Cass. n. 2452/1982, cui adde Cass. n. 4420/1977).

Diversa, invece, la fattispecie oggetto del precedente su cui si basa la difesa della resistente (Cass. n. 27614/13), su cui non è il caso di soffermarsi.

In conclusione, vanno tenuti distinti i termini e gli effetti dell'esecuzione forzata per rilascio e l'adempimento dell'obbligazione di restituzione dell'immobile locato (per tale distinzione, cfr. anche Cass. n. 10887/93 e n. 9698/98). Questo adempimento per impedire la mora e le conseguenze dell'art. 1591 cod. civ. deve essere esatto e quindi, qualora si tratti di locazione di immobile, deve consistere nel rilascio dell'immobile libero e sgombro da beni che non debbano essere consegnati al locatore, in modo che questi rientri nella piena ed effettiva disponibilità dell'immobile. L'adempimento esatto dell'obbligazione di restituzione idoneo ad

<http://www.fanpage.it/diritto>

impedire gli effetti dell'art. 1591 cod. civ. non può essere desunto soltanto dal compimento delle operazioni di immissione in possesso dell'art. 608 cod. proc. civ., a seguito di procedura esecutiva per rilascio.