

Cass. civ. sez. III del 4 aprile 2017 n 8672

7. I sei motivi di ricorso, nonostante siano tra loro differenti, possono essere trattati congiuntamente, con le specificazioni necessarie in relazione alle singole doglianze, posto che essi ruotano tutti intorno all'unica questione che è realmente da affrontare, e cioè la validità o meno dell'offerta non formale del 17 dicembre 2007, cui fece seguito la risposta negativa dei locatori.

7.1. Ritiene la Corte che i motivi siano tutti privi di fondamento.

Giova innanzitutto premettere che la costante giurisprudenza di questa Corte, cui l'odierna pronuncia intende dare continuità, ha più volte affermato che, in tema di riconsegna dell'immobile locato, mentre l'adozione della complessa procedura di cui agli artt. 1216 e 1209, secondo comma, cod. civ., rappresenta l'unico mezzo per la costituzione in mora del creditore e per provocarne i relativi effetti (art. 1207 cod. civ.), l'adozione da parte del conduttore di altre modalità aventi valore di offerta reale non formale (art. 1220 cod. civ.), purché serie, concrete e tempestive e sempreché non sussista un legittimo motivo di rifiuto da parte del locatore, pur non essendo sufficiente a costituire in mora il locatore, è tuttavia idonea ad evitare la mora del conduttore nell'obbligo di adempiere la prestazione, anche ai fini dell'art. 1591 del codice civile (sentenza 3 settembre 2007, n. 18496, ordinanza 20 gennaio 2011, n. 1337, e sentenza 27 novembre 2012, n. 21004). La valutazione circa l'idoneità di tale offerta è rimessa al giudice di merito e non è sindacabile in questa sede in presenza di congrua ed adeguata motivazione.

7.2. Ciò premesso per il corretto inquadramento giuridico, il Collegio rileva che la Corte di merito ha costruito la propria motivazione principalmente sulle seguenti considerazioni: 1) in data 17 dicembre 2007 la Regione conduttrice dell'immobile, aveva invitato i locatori a presentarsi il successivo 19 dicembre presso i locali in questione, per la constatazione dello stato d'uso e la riconsegna dell'immobile; 2) i locatori avevano riscontrato negativamente quel telegramma, dichiarando di non essere disponibili a causa dell'assenza del loro tecnico di fiducia, necessario per l'accertamento delle condizioni dell'immobile; 3) il rifiuto opposto dai locatori doveva ritenersi non ispirato a correttezza e buona fede, posto che essi avrebbero potuto accettare la restituzione con riserva, facendosi affiancare da altro tecnico; 4) ciò era confermato anche dal fatto che i locatori non avevano più sollecitato la Regione per la fissazione di una nuova data di consegna.

7.3. Tale ricostruzione, indubbiamente motivata, resiste alle censure di cui ai motivi di ricorso.

Ed infatti, infondato è il primo motivo, in quanto pretendere che l'offerta non formale del 17 dicembre 2007 sia tardiva perché successiva di oltre sei mesi rispetto alla data di comunicazione del recesso anticipato (5 febbraio 2007) non trova alcun riscontro nell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, il quale impone che il recesso anticipato venga comunicato

almeno sei mesi prima; il che evidentemente non significa che la riconsegna avvenuta dopo il decorso del semestre non possa essere valida ed efficace.

La necessità di un'offerta formale, di cui al secondo motivo di ricorso, viene evidentemente meno nel momento in cui sia stata accertata la serietà e conseguente validità di quella non formale (com'è avvenuto nel nostro caso); così come non giova il richiamo all'art. 75, primo comma, disp. att. cod. civ., dov'è previsto il rispetto del termine minimo di tre giorni, dal momento che questa disposizione è dettata per l'offerta formale, mentre nel caso in esame si trattava di un'offerta non formale (terzo motivo).

Quanto al carteggio successivo intercorso tra le parti, di cui specificamente al quinto motivo di ricorso - punto che, peraltro, non è chiaro se e come sia stato posto all'attenzione della Corte di merito - resta il fatto che esso riguarda comunque un lasso di tempo che parte dal febbraio 2009 e va in avanti, mentre l'offerta non formale è del dicembre 2007.

Ciò comporta che rimane insuperata la semplice considerazione della Corte calabrese secondo cui i locatori nessuna iniziativa intrapresero, subito dopo il loro rifiuto, per la fissazione di un'ulteriore data di consegna. *Ritiene al riguardo questa Corte di dover affermare che, nel caso di specie, il dubbio relativo a chi dovesse assumere l'iniziativa per la fissazione di una diversa data di rilascio - questione sulla quale le parti discutono - va risolto ponendo tale obbligo a carico dei locatori. Poiché, infatti, il fallimento della consegna per la data indicata dalla Regione conduttrice era dovuto alla risposta negativa dei locatori, erano evidentemente loro a dover assumere l'iniziativa per la fissazione di una successiva nuova data, tanto più che essi si erano limitati ad indicare la necessità della presenza di un tecnico, ma senza aggiungere nulla di specifico circa l'esistenza (effettiva o presunta) di danni all'immobile (il che vale anche a superare le doglianze del quarto motivo).*

Il che è tanto più significativo ove si rifletta sul fatto che la controparte era la Regione, cioè un ente pubblico di grandi dimensioni i cui tempi di gestione delle singole pratiche implicano di necessità una certa lentezza e difficoltà.

Sono da porre, infine, alcune ulteriori considerazioni. Da un lato, il fatto che la Corte d'appello - pur dichiarando «irrilevante» la circostanza - ha dato atto che sull'immobile risultava comunque apposto un cartello con la scritta "vendesi", il che significa che probabilmente i proprietari ne avevano comunque acquisito la disponibilità.

Da un altro lato, poi, l'idoneità del termine di soli due giorni e la violazione delle regole della buona fede rappresentano, per la Corte d'appello, il punto di approdo di una valutazione globale dell'intero quadro probatorio esistente; per cui la doglianza di cui al sesto motivo di ricorso, avente ad oggetto proprio le norme sulla buona fede, si risolve nell'evidente tentativo di sollecitare questa Corte ad un nuovo e non consentito giudizio di merito.