

Cass., civ. sez. III, del 26 luglio 2019, n. 20322

7. È infondato il primo motivo di ricorso.

La norma di cui all'art. 1453, comma secondo, cod. civ., che consente (bensì anche in appello: v. Cass. 02/10/2017, n. 22983) di domandare la risoluzione del contratto «anche quando il giudizio è stato promosso per ottenere l'adempimento», è infondatamente evocata nel presente giudizio, non avendo in questo, la società conduttrice, proposto alcuna domanda di adempimento, ma essendosi ben diversamente limitata a opporre, alla contrapposta domanda di risoluzione, eccezione di inadempimento.

Secondo principio già affermato da questa Corte in tempi lontani, ma rimasto incontrastato e al quale si intende qui dare continuità, ove in primo grado, a fronte di domanda di adempimento, sia opposta dal convenuto soltanto eccezione d'inadempimento, in sede di appello non può essere introdotta dallo stesso convenuto azione di risoluzione per inadempimento, trattandosi di domanda nuova e, quindi, inammissibile (art. 345 cod. proc. civ.), ancorché risulti formulata in primo grado una riserva (neo futuro) di tale azione, trattandosi di manifestazione di intenti processualmente irrilevante (Cass. 13/06/1984, n. 3548).

Si era in tal senso invero ancor prima condivisibilmente precisato che l'eccezione di inadempimento non è comprensiva della domanda di risoluzione del contratto perché, mentre la prima tende a paralizzare l'azione avversaria al fine di ottenerne il rigetto, la seconda, pur muovendo dallo stesso presupposto di fatto (inadempimento), esorbita invece dall'ambito di una semplice difesa, in quanto, tendendo ad ottenere dal giudice un accertamento costitutivo, introduce nel processo una diversa e più ampia pretesa idonea non solo ad alterarne l'effetto sostanziale, ma a rendere altresì necessaria una indagine ben più ampia e penetrante (quale, ad esempio, quella sulla importanza dell'inadempimento ex art. 1455 cod. civ.); pertanto, si ha domanda nuova, improponibile come tale in appello, allorquando in detta sede si chiedi per la prima volta la risoluzione del contratto, se, in primo grado, il convenuto si era limitato ad eccepire l'inadempimento dell'attore rispetto al contratto medesimo (Cass. 07/09/1968, n. 2896).

8. È invece fondato il secondo motivo.

Privo di fondamento logico, prim'ancora che giuridico, è invero l'assunto posto a base della decisione impugnata secondo cui, essendo prevista in contratto, nell'ipotesi di mancato ottenimento dei titoli abilitativi necessari alla prevista destinazione commerciale dell'immobile, la facoltà per la conduttrice di richiedere la risoluzione del contratto e la restituzione di quanto versato, solo di essa la società avrebbe potuto avvalersi e non le sarebbe invece consentito sospendere, neppure in parte (come nella specie avvenuto), il pagamento del canone permanendo nell'immobile.

Appare evidente infatti che, se in astratto si riconosce l'esperibilità di quella più radicale scelta negoziale della risoluzione del contratto, per la ricorrenza dei presupposti ivi previsti, a maggior ragione, come il più comprende il meno, deve anche riconoscersi la legittimità della sospensione, peraltro parziale, della propria controprestazione, trattandosi di rimedio meno radicale, consentito dalla legge in via di autotutela nella fase esecutiva del contratto, alla parte non inadempiente, in presenza dei medesimi presupposti (e anzi addirittura meno gravi, posto che l'art. 1460, comma primo, cod. civ. non richiede la gravità dell'inadempimento).

9. Mette conto peraltro al riguardo rilevare, in via più generale, che, con riferimento alle condizioni che legittimano il conduttore a sospendere, in tutto o in parte, il pagamento del canone, deve ormai ritenersi abbandonato, nella più recente giurisprudenza di questa Corte (v. Cass. 22/09/2017, n. 22039; ma v. già anche Cass. 11/02/2005, n. 2855), l'orientamento più rigoroso che, con riferimento al rapporto locativo, ritiene legittima la sospensione, anche parziale, della prestazione gravante sul conduttore solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte (v., per tale indirizzo, Cass. 01/06/2006, n. 13133; 23/04/2004, n. 7772; 18/06/1999, n. 6125; 05/10/1998, n. 9863; 17/05/1983, n. 3411; 23/05/1962, n. 1172).

Tale orientamento non trova fondamento nell'art. 1460 cod. civ., costantemente interpretato quale mezzo di autotutela, che attiene alla fase esecutiva del contratto e non mira, come la risoluzione, allo scioglimento del vincolo, ma anzi ne presuppone la permanenza.

Si è in tal senso rammentato — sulla scorta e in continuità con consolidata giurisprudenza (da ultimo v. Cass. 29/03/2019, n. 8760) — il rilievo che, nell'istituto della sospensione dell'adempimento regolato dall'art. 1460 cod. civ., assume il principio di correttezza e buona fede oggettiva ex artt. 1175 e 1375 cod. civ., al quale del resto fa esplicito rimando il secondo comma dell'art. 1460 là dove correla alla considerazione delle circostanze del caso concreto la valutazione della legittimità della sospensione secondo «buona fede»: correlazione che — si è osservato — non altrimenti può concretizzarsi se non nella «commisurazione del rilievo sinallagmatico delle obbligazioni coinvolte», ossia nella «proporzionalità» dei rispettivi inadempimenti (da valutare non in rapporto alla rappresentazione soggettiva che le parti se ne facciano, ma in relazione alla oggettiva proporzione degli inadempimenti stessi, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto ed alla buona fede: v. Cass. n. 2855 del 2005, cit.; Cass. 09/08/1982, n. 4457; 22/01/1985, n. 250; 20/06/1996, n. 5694).

Per stabilire in concreto, dunque, se l'eccezione di inadempimento sia stata sollevata in buona fede oppure no, è altrettanto pacifico nella giurisprudenza di questa Corte che il giudice di merito deve verificare «se la condotta della parte inadempiente, avuto riguardo all'incidenza sulla funzione economico-sociale del contratto, abbia influito sull'equilibrio sinallagmatico dello stesso, in rapporto all'interesse perseguito dalla parte, e perciò abbia legittimato, causalmente e proporzionalmente, la sospensione dell'adempimento dell'altra parte» (Cass. 04/02/2009, n. 2720; v. anche Cass. 10/11/2003, n. 16822).

Ebbene, non vi è alcun dato positivo né ragione logica o sistematica che impongano di adottare, con riferimento al contratto di locazione, una interpretazione diversa ovvero una versione per così dire più limitata di tale strumento di autotutela e dei relativi presupposti.

È evidente piuttosto che detti criteri di buona fede e proporzionalità sinallagmatica che concretano il funzionamento dell'istituto verrebbero traditi ove, pur in presenza di accertati inadempimenti del locatore, ancorché non tali da escludere ogni possibilità di godimento dell'immobile, non si ammettesse una «proporzionale» sospensione della prestazione di controparte, ma se ne richiedesse al contrario l'integrale adempimento.

10. Nel caso di specie, come si è detto, la pertinenza dei criteri suesposti e la loro violazione da parte della Corte di merito sono tanto più evidenti ove si consideri che la cruciale rilevanza nel sinallagma contrattuale della attribuzione in catasto della categoria CI all'immobile locato, previe le opportune modifiche strutturali, e del conseguente ottenimento dei necessari titoli abilitativi, è esplicitamente evidenziata in contratto e ivi sanzionata dalla prevista facoltà — di cui si dà atto ripetutamente in

sentenza e sulla quale anzi, paradossalmente, si fonda il convincimento della infondatezza della eccezione di inadempimento — di risolvere il contratto e ottenere la restituzione dei canoni già versati.