Corte di Cassazione, sez. III Civile, sentenza 14 marzo 2017, n. 6467
Presidente Ambrosio – Relatore Olivieri

Svolgimento del processo

Il Tribunale di Locri dichiarava risolto per inadempimento il contratto di locazione di immobile ad uso diverso da abitazione stipulato in data 1.1.1998 tra il locatore M.C. ed il conduttore B.I. , dichiarando cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di rilascio dell'immobile e condannando il conduttore al pagamento dei canoni insoluti relativi al periodo (omissis), nonché degli ulteriori canoni fino alla data di rilascio, oltre interessi.

La Corte d'appello di Reggio Calabria, con sentenza 26.6.2012 n. 155, rigettava l'appello proposto dal B. : a) rilevando la persistenza dell'inadempimento della obbligazione di rilascio del bene, le cui chiavi erano state riconsegnate al locatore in data (omissis), atteso che l'immobile era ancora ingombro dei beni personali del conduttore, fatto impeditivo del pieno e libero godimento del bene; b) ritenendo del tutto infondata la tesi dell'appellante secondo cui la consegna delle chiavi, ricevute dal locatore, senza espressa riserva del pagamento dei canoni del semestre in corso previsti dall'art. 27 co 7 della legge n. 392/1978, configurasse per "facta concludentia" un accordo di risoluzione del contratto per mutuo consenso, non potendo riconoscersi il significato di rinuncia al pagamenti dei canoni al mero silenzio del locatore.

La sentenza di appello non notificata è stata impugnata per cassazione da B.I. che, con ricorso ritualmente notificato in data 26.6.2013 al procuratore domiciliatario del Fallimento di M.C. , ha dedotto tre motivi denunciando violazioni di norme di diritto.
Non ha svolto difese il Fallimento intimato.

Motivi della decisione

Con i tre motivi di ricorso il B. impugna la sentenza rilevando che: l'accettazione incondizionata delle chiavi dell'immobile da parte del locatore, successivamente dichiarato fallito, integrava adempimento dell'obbligazione di rilascio dell'immobile, sicché accertato che detta consegna era avvenuta in data (omissis), il Tribunale non avrebbe dovuto dichiarare cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di rilascio dell'immobile proposta dal curatore fallimentare, ma l'avrebbe dovuta rigettare, e conseguentemente la Corte territoriale è incorsa in errore dichiarando il relativo motivo di gravame inammissibile per difetto di interesse ex art. 100 c.p.c. (primo motivo: violazione art. 100 c.p.c. in relazione all'art. 360 co1 nn. 3 e 4 c.p.c.);

- errata doveva ritenersi la statuizione della Corte d'appello confermativa della decisione di prime cure secondo cui erano dovuti, oltre i canoni relativi al semestre in corso (sostitutivi del preavviso) anche gli ulteriori canoni "fino alla data del rilascio", atteso che l'obbligazione di restituzione dell'immobile era stata già adempiuta con la consegna delle chiavi in data (omissis), non ostando all'effetto liberatorio la presenza nell'immobile di beni appartenenti al conduttore che poteva dar luogo al più a pretese risarcitorie (secondo motivo: violazione artt. 1590 e 1591 c.c. in relazione all'art. 360 co1 n. 3 c.p.c.);

- del pari errata era la statuizione del Giudice territoriale laddove riconosceva dovuti i canoni corrispondenti al periodo semestrale di preavviso, in quanto alla ricezione senza riserve delle chiavi da parte del locatore doveva attribuirsi significato di accettazione tacita alla risoluzione anticipata del contratto senza ulteriori pretese di natura patrimoniale (terzo motivo: violazione art. 4 legge n. 392/1978, art. 1372 c.c. in relazione all'art. 360 co 1 n. 3 c.p.c.; omessa od insufficiente motivazione in ordine ad un fatto decisivo controverso ex art. 360 co 1 n. 5 c.p.c.);

Il primo ed il secondo motivo, che possono essere esaminati congiuntamente attesa la stretta connessione logica, sono infondati.

La apparente incongruenza evidenziata dal dispositivo della sentenza di prime cure (riportato integralmente nello "svolgimento del processo" della sentenza della Corte d'appello di Reggio Calabria impugnata per cassazione) tra il capo 2) che dichiara cessata la materia del contendere sulla domanda di rilascio dell'immobile, ed il capo 3) che condanna il conduttore al pagamento anche "dei canoni a scadere fino alla data di rilascio" dell'immobile, è stata ritenuta conforme a diritto dalla Corte territoriale, in quanto fondata sulla distinzione tra consegna materiale delle chiavi dell'immobile locato ad uso diverso dalla abitazione ed esatto adempimento della obbligazione di rilascio dell'immobile derivante dal contratto di locazione e gravante sul conduttore ai sensi dell'art. 1590 c.c.. La Corte d'appello ha, infatti, ravvisato il perdurante inadempimento del B. a tale obbligazione, non essendo stato posto il locatore nella piena ed incondizionata disponibilità del bene, in quanto occupato da beni di pertinenza del conduttore che ne impedivano il libero godimento.
In relazione a tale accertamento in fatto si palesa inammissibile il primo motivo che, reiterando la medesima censura - svolta con il motivo di gravame - di contraddittorietà delle statuizioni del dispositivo della decisione di prime cure, sul presupposto dell'accertato esatto adempimento della obbligazione di rilascio, omette di cogliere la diversa "ratio decidendi" della sentenza di appello, fondata al contrario proprio sull'accertamento dell'inadempimento di tale obbligazione.
Per la stessa ragione va ritenuto infondato anche il secondo motivo.
Per giurisprudenza consolidata, la consegna al locatore da parte del conduttore delle chiavi dell'immobile locato, costituisce condotta idonea (produttiva di effetti impeditivi anche della "mora solvendi" ex art. 1220 c.c.: cfr. Corte cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 1337 del 20/01/2011) a consentire la reimmissione del primo nel possesso del bene, e dunque condotta apprezzabile come adempimento satisfattivo della obbligazione "ex contractu" avente ad oggetto la restituzione del bene posta a carico del conduttore ex art. 1590 c.c. (cfr. Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 5270 del 05/06/1996; id. Sez. 3, Sentenza n. 5841 del 24/03/2004 che equipara la consegna delle chiavi alla incondizionata messa a disposizione del bene; id. Sez. 3, Sentenza n. 550 del 17/01/2012).
Tale il principio di diritto affermato da questa Corte, altra questione -che attiene esclusivamente al piano della valutazione del merito delle risultanze istruttorie- è quella dell'accertamento in concreto se, con la consegna o messa a disposizione delle chiavi dell'immobile, possa effettivamente ritenersi immesso il locatore nella piena disponibilità e godimento dell'immobile.
Ed infatti l'obbligazione di restituzione dell'immobile locato, posta a carico del conduttore dall'art. 1590 cod.civ., non si esaurisce in una qualsiasi generica messa a disposizione delle chiavi, ma richiede, per il suo esatto adempimento, un'attività consistente in una "incondizionata" restituzione del bene, vale a dire in un'effettiva immissione dell'immobile nella sfera di concreta disponibilità del locatore (cfr. Corte cass. Sez. 3 n. 5841 del 24 marzo 2004; id. Sez. 3 n. 5270 del 5 giugno 1996; id. Sez. 3, Sentenza n. 8616 del 12/04/2006).
Orbene l'affermazione della Corte territoriale secondo cui "la presenza dei beni all'interno dell'immobile non consente al locatore di disporre liberamente del bene" (sentenza in motivazione, pag. 6) costituisce un accertamento in fatto della mancata prova della completa ed incondizionata reimmissione del curatore fallimentare nella piena facoltà di godimento dell'immobile: ed infatti, allegato l'inadempimento alla predetta obbligazione di rilascio dal curatore fallimentare, in quanto ritenuta non idonea la mera consegna delle chiavi, spettava al conduttore fornire la prova contraria dell'esatto adempimento della obbligazione di rilascio e cioè la prova che i beni rimasti nei locali non impedivano in ogni caso la facoltà di godimento e sfruttamento dell'immobile da parte del locatore.
Inconferenti sono i richiami del ricorrente ad alcuni precedenti giurisprudenziali di questa Corte al fine di sottrarre la occupazione dell'immobile con i beni del conduttore, che darebbe luogo soltanto ad eventuali pretese risarcitorie, dall'adempimento della obbligazione di rilascio ex art. 1590 c.c..
Ed infatti in quei precedenti la restituzione del bene immobile ingombro dei beni del conduttore non

è stata affatto oggetto di sindacato da parte della Corte, che si è limitata a prendere atto dell'accertamento in fatto compiuto dal Giudice di merito in ordine alla irrilevanza che, nello specifico caso concreto, veniva ad assumere la presenza nell'immobile dei beni appartenenti al conduttore sull'effettivo esercizio della facoltà di godimento del bene da parte del locatore, non essendo ostativo in quel caso lo stato di fatto dell'immobile a ritenere esattamente adempiuta la obbligazione di rilascio con la consegna della chiavi al locatore (cfr. Corte cass. Sez. 3, Sentenza n. 5841 del 24/03/2004: "....ha considerato la corte d'appello che i pochi mobili lasciati dal conduttore nell'appartamento, dopo aver riconsegnato le chiavi senza riserva alcuna, dovevano ritenersi, in considerazione del loro sostanziale abbandono, materiale privo di apprezzabile utilità per il conduttore, che nulla poteva pretendere quindi per la loro dispersione. Si tratta di accertamento di fatto che, in quanto sorretto da congrua motivazione, è in questa sede incensurabile...."; id. Sez. 3, Sentenza n. 550 del 17/01/2012 secondo cui: "con motivazione che sfugge a qualsiasi censura di violazione di norma di legge e di vizio della motivazione, i giudici di appello hanno ritenuto che la riconsegna delle chiavi nelle mani dei legali delle società doveva essere interpretata come volontà dei sottoscrittori di accettare la consegna dell'immobile nello stato di fatto nel quale lo stesso si trovava").
Dagli indicati precedenti, pertanto, non emerge affatto il principio di diritto che vorrebbe affermare il ricorrente secondo cui la riconsegna dell'immobile ingombro di beni, arredi e suppellettili integra esatto adempimento della obbligazione ex art. 1590 c.c., dovendo essere valutato, caso per caso, se lo stato dell'immobile, del quale sono state restituite le chiavi, consenta effettivamente al locatore di disporne liberamente e pienamente.

Nella specie tale valutazione in concreto è esitata in un giudizio negativo da parte della Corte d'appello che avrebbe dovuto essere contestato dal conduttore attraverso il vizio di omessa motivazione ex art. 360 co1 n. 5 c.p.c. e non invece in relazione al dedotto ed infondato "errore di diritto", essendo appena il caso di aggiungere che le notazioni svolte dal ricorrente nella parte conclusiva del motivo concernenti l'allegato ingiustificato rifiuto del curatore fallimentare di consentire l'accesso nei locali al conduttore per effettuare lo sgombero, da un lato, non corrispondono al vizio denunciato in rubrica, e dall'altro introducono una "quaestio facti" che non risulta sia stata oggetto di discussione nei gradi di merito e che non può pertanto trovare accesso per la prima volta nel giudizio di legittimità.
Il terzo motivo è inammissibile.
Il ricorrente censura la sentenza di appello per "error juris" (violazione dell'art. 4 della legge equo canone e dell'art. 1372 c.c.) e per vizio di omessa ed insufficiente motivazione, criticando la valutazione compiuta dal Giudice di secondo grado in relazione alla negazione della conclusione tra le parti del rapporto locativo di un accordo volto a risolvere anticipatamente il vincolo contrattuale.
Orbene l'accertamento della volontà negoziale delle parti, attraverso la rilevazione ed interpretazione del contenuto di contratti, atti unilaterali ed in genere documenti, così come attraverso la valutazione del contegno delle parti ante e post conclusione del contratto, pertengono al piano dell'accertamento di fatto riservato al Giudice di merito e condotto alla stregua delle risultanze probatorie, e può essere oggetto del sindacato di legittimità solo nel caso in cui la censura venga veicolata attraverso la deduzione del vizio logico di motivazione (in ordine alla inesatta rilevazione del testo delle disposizioni negoziali, ovvero dei fatti rappresentati dai documenti prodotti in giudizio), ovvero attraverso la contestazione della errata applicazione dei criteri ermeneutici legali degli atti negoziali (cfr. Corte cass. Sez. L, Sentenza n. 6641 del 02/05/2012; id. Sez. 1, Sentenza n. 14775 del 04/09/2012; id. Sez. 3, Sentenza n. 2465 del 10102/2015; id. Sez. 3, Sentenza n. 14355 del 14/07/2016).
Nella specie il Giudice di appello ha ritenuto insufficiente la mera ricezione delle chiavi da parte del locatore (avvenuta nelle more tra la pronuncia ed il deposito della sentenza dichiarativa di fallimento dello stesso) per pervenire all'accertamento di una condotta significante idonea a produrre l'effetto negoziale dell'accettazione tacita perfezionativa di un accordo risolutorio del contratto di locazione, con rinuncia ai canoni dovuti per il semestre in corso.

La censura nulla prospetta in ordine alla violazione dei canoni interpretativi della condotta negoziale, rivolgendo erroneamente la critica alla violazione delle norme di diritto la cui applicazione costituisce un "posterius" rispetto al risultato della interpretazione: non viene, infatti, in questione nella pronuncia del Giudice di appello se il conduttore possa o meno recedere anticipatamente dal contratto, né tanto meno se le parti siano o meno libere di sciogliere consensualmente il vincolo contrattuale, quanto piuttosto l'accertamento in fatto, presupposto, della inesistenza in quanto non rilevabile dagli elementi probatori esaminati - di un accordo volto ad estinguere anticipatamente il rapporto locativo "senza ulteriori pretese".
La critica della interpretazione della condotta tenuta dalle parti rendeva necessario non solo fare puntuale riferimento alle regole legali d'interpretazione, mediante specifica indicazione dei canoni asseritamente violati ed ai principi in esse contenuti, ma, altresì, precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito se ne sia discostato (cfr. Corte cass. Sez. L, Sentenza n. 10554 del 30/04/2010), non essendo sufficiente la mera prospettazione di un possibile significato alternativo, della condotta delle parti, diverso da quello accolto dalla Corte territoriale, in quanto inidoneo ad inficiare la correttezza della applicazione dei criteri ermeneutici utilizzati dal Giudice di merito (cfr. Corte cass. Sez. 1, Sentenza n. 10131 del 02/05/2006; id. Sez. 2, Sentenza n. 3644 del 16/02/2007; id. Sez. 1, Sentenza n. 4178 del 22/02/2007; id. Sez. 3, Sentenza n. 15604 del 12/07/2007; id. Sez. 3, Sentenza n. 24539 del 20/11/2009; id. Sez. 2, Sentenza n. 19044 del 03/09/2010; id. Sez. 3, Sentenza n. 16254 del 25/09/2012; id. Sez. 1, Sentenza n. 6125 del 17/03/2014).
Ad analoga pronuncia di inammissibilità deve pervenirsi anche in relazione al denunciato vizio logico di motivazione.

Il ricorrente ritiene di pervenire ad una diversa valutazione della medesima condotta tenuta dal M. ed esaminata dalla Corte di appello (che, dunque, non è incorsa in vizio omissivo per mancata considerazione di uno specifico fatto, provato in giudizio ed avente carattere dirimente, che non viene -infatti- indicato dal ricorrente), senza evidenziare tuttavia quale sia la lacuna nello svolgimento logico dell'argomentazione posta a supporta del "decisum" e tale da inficiare insanabilmente l'apparato motivazionale della sentenza impugnata, non risultando illogica l'affermazione della Corte territoriale secondo cui il mero silenzio serbato dal locatore al momento della ricezione delle chiavi -fatto ex se inidoneo nel caso concreto ad integrare adempimento della obbligazione di rilascio- non assume, in difetto di altri elementi circostanziali convergenti, inequivoco significato di volontà negoziale abdicativa del diritto alla percezione dei canoni relativi al semestre in corso, risultando inidoneo allo scopo il far valere la non rispondenza della ricostruzione dei fatti operata dal giudice di merito alla opinione che di essi abbia la parte e, in particolare, il prospettare un soggettivo preteso migliore e più appagante coordinamento dei molteplici dati acquisiti, atteso che tali aspetti del giudizio, interni all'ambito della discrezionalità della valutazione degli elementi di prova e dell'apprezzamento dei fatti, attengono al libero convincimento del giudice e non ai possibili vizi dell'iter formativo di tale convincimento. Diversamente il motivo di ricorso per cassazione ex art. 360 n. 5 c.p.c. si risolverebbe in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni effettuate, ed in base ad esse, delle conclusioni raggiunte dal giudice di merito (cfr. Corte cass. sez. lav. 23.5.2007 n. 12052; id. I sez. 7.3.2007 n. 5274; id. III sez. 5.3.2007 n. 5066; id. sez. lav. 23.12.2009 n. 27162).
In conclusione il ricorso deve essere rigettato, non occorrendo pronunciare sulle spese di lite non avendo svolto difese la parte intimata.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del Dpr 30 maggio 2002 n. 115, inserito dall'art. 1 comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del

ricorrente principale, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13.