

nonché contro

CONDOMINIO MESSINA;
COMUNE di MESSINA;

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 495/2019 depositata in data 06/08/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/09/2023 dal Consigliere MARILENA GORGONI.

Rilevato in fatto che:

Paolo veniva convenuto, dinanzi al Tribunale di Messina, dalla Immobiliare S.r.L. che, deducendone la morosità rispetto all'obbligo di pagamento del canone di locazione della bottega sita in Messina, , gli intimava lo sfratto con contestuale citazione per la convalida;

costitutosi in giudizio, il convenuto contestava la ricorrenza di un inadempimento grave, atteso che il canone del mese di febbraio 2013 era stato versato con bonifico del 3 maggio 2013, lamentava che la locatrice non gli avesse corrisposto gli interessi sul deposito cauzionale, adduceva la ricorrenza di frequenti allagamenti dell'immobile locato che imputava al Condominio e al Comune di Messina e chiedeva di poterli chiamare in causa, denunciava altresì che il Condominio gli impediva di accedere all'immobile locato da via S. ;

con ordinanza del 10 giugno 2013 il Tribunale ordinava il rilascio dell'immobile, in considerazione del sopravvenuto mancato pagamento di altre due mensilità del canone;



con sentenza n. 1688/2016 il Tribunale pronunciava la risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore, dichiarava cessata la materia del contendere per il rilascio dell'immobile, rigettava la domanda riconvenzionale e l'eccezione di compensazione del convenuto nei confronti della società locatrice e dichiarava inammissibili le domande risarcitorie proposte nei confronti dei terzi chiamati;

la Corte d'appello di Messina, investita del gravame da Paolo con la sentenza n. 495/2019, resa pubblica in data 06/08/2019, ha respinto l'appello e confermato la pronuncia del Tribunale;

Paolo ricorre per la cassazione della suindicata sentenza, formulando tre motivi;

resiste con controricorso Immobiliare S.r.L.;

nessuna attività difensiva risulta svolta in questa sede dal Condominio di Messina e dal Comune di Messina, rimasti intimati;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis* 1 cod.proc.civ.;

il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore, FULVIO TRONCONE, ha depositato conclusioni scritte con le quali ha chiesto il rigetto del primo motivo, la declaratoria di inammissibilità del secondo e l'accoglimento del terzo.

Considerato che:

1) con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod.civ., ai sensi dell'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., nonché la nullità della sentenza e del procedimento per violazione degli artt. 112 e 1145 cod.proc.civ., in riferimento all'art. 360, 1° comma, n. 4, cod.proc.civ.;

oggetto di censura è statuizione con cui la Corte d'appello ha ritenuto che il locatore avrebbe potuto chiedere di estendere la



domanda alla morosità sopravvenuta dopo l'introduzione del giudizio, "atteso che gli ulteriori canoni dovuti avrebbero ben potuto essere richiesti e formare oggetto di valutazione nel processo non determinando alcuna domanda nuova, ma semplicemente un'ammissibile *emendatio libelli* in relazione alla medesima *causa petendi*. E questo in aggiunta al fatto che, a processo iniziato, la condotta processuale ed extraprocessuale può formare legittimamente oggetto della valutazione del giudice";

secondo la prospettazione del ricorrente, la Corte d'appello sarebbe incorsa nella violazione:

a) dell'art. 1453 cod.civ., per avere tenuto conto, ai fini della pronuncia di risoluzione per inadempimento, non solo del mancato pagamento di due canoni di locazione risalente al momento in cui era stato chiamato in giudizio, ma anche dell'inadempimento successivo, in violazione del principio di cristallizzazione dell'inadempimento;

b) del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato per aver tenuto conto dell'inadempimento successivo all'intimazione di sfatto al fine di pronunciare la risoluzione per inadempimento, sebbene ad esso la locatrice non avesse mai fatto riferimento;

il motivo è infondato con riferimento ad entrambe le censure in cui esso si articola;

in tema di contratto di locazione, ai fini dell'emissione della richiesta pronuncia costitutiva di risoluzione del contratto per morosità del conduttore, il giudice deve valutare la gravità dell'inadempimento di quest'ultimo anche alla stregua del suo comportamento successivo alla proposizione della domanda, giacché in tal caso, come in tutti quelli di contratto di durata in cui la parte che abbia domandato la risoluzione non è posta in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione, non è neppure ipotizzabile - diversamente dalle ipotesi ricadenti nell'ambito di applicazione della regola generale



dettata dall'art. 1453 cod.civ. (secondo cui la **proposizione della** domanda di risoluzione del contratto per inadempimento comporta la cristallizzazione, fino alla pronunzia giudiziale definitiva, delle posizioni delle parti contraenti, nel senso che come è vietato al convenuto di eseguire la sua prestazione così non è consentito all'attore di pretenderla) - il venir meno dell'interesse del locatore all'adempimento da parte del conduttore inadempiente, il quale, senza che il locatore possa impedirlo, continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore ed è tenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod.civ., a dare al locatore il corrispettivo convenuto (salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno) fino alla riconsegna: così Cass. 04/06/2002, n.8076; Cass. 11/10/2022, n. 14527;

la protrazione dell'inadempimento originario nei contratti di durata secondo la giurisprudenza di questa Corte, che qui si intende ribadire, non è affatto irrilevante:

i) "l'indagine sull'importanza dell'inadempimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 cod. civ. (alla cui stregua va apprezzato l'inadempimento del conduttore nelle locazioni non abitative), deve essere unitaria, in relazione al complessivo comportamento del debitore, desumibile dalla durata della mora e dall'eventuale suo protrarsi in corso di causa..., con la conseguenza che anche un inadempimento iniziale di scarso rilievo può successivamente evidenziarsi come grave, per la sua durata e persistenza, malgrado il ricorso del creditore alle vie giudiziarie": Cass. 11/01/2011, n.446;

ii) "ai fini della determinazione della gravità dell'inadempimento, quale presupposto essenziale per la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1455 cod.civ., deve effettuarsi un'indagine unitaria coinvolgente tutto il comportamento del debitore, desumibile dalla durata della mora e dal suo eventuale protrarsi, nonché una valutazione oggettiva della ritardata o



mancata prestazione con riferimento all'interesse dell'altra parte all'esatto adempimento": Cass. 15/06/1989, n. 2879;

iii) "la rilevanza del comportamento successivo dell'inadempiente assume a fortiori rilievo se non siano adempiute le obbligazioni ulteriori che vengano a scadenza dopo la proposizione della domanda, in pendenza del processo": Cass. 04/06/2002, n. 8076; Cass. 11/10/2002, n. 14527;

ne consegue, ai fini che qui interessano, l'inapplicabilità nei contratti di durata, compresa la locazione (cfr. Cass. 14/11/2006, n. 24207), della regola secondo cui la proposizione della domanda di risoluzione comporta la cristallizzazione delle posizioni delle parti contraenti fino alla pronuncia giudiziale definitiva, nel senso che, come è vietato al convenuto di eseguire la prestazione, così non è consentito all'attore di pretenderla, atteso che nel contratto di locazione, invece, trova applicazione la regola secondo cui il conduttore può adempiere anche dopo la proposizione della domanda, ma l'adempimento non vale a sanare o diminuire le conseguenze dell'inadempimento precedente e rileva soltanto ai fini della valutazione della relativa gravità;

né conclusioni diverse possono essere giustificate, in virtù dell'evocazione della giurisprudenza – cfr. Cass. 1/06/1993, n. 6121 e successive pronunce che ad essa si sono allineate – che ha enunciato, con riferimento al protratto inadempimento nel pagamento di una rata del prezzo di una compravendita, il principio secondo cui, poiché la previsione dell'art. 1453, comma 3, cod.civ. vieta all'inadempiente di adempiere la propria obbligazione dopo la domanda di risoluzione, conseguentemente, il giudice non può tenere conto, nella valutazione della gravità dell'inadempimento, del ritardo ulteriore dovuto alla durata del processo, ma deve decidere valutando la situazione cristallizzata al momento e per effetto della domanda di risoluzione;



detto principio – peraltro relativo al protrarsi dell'inadempimento posto a base della domanda di risoluzione - si fonda sulla tesi – cfr. Relazione al codice civile n. 661 in relazione al disposto dell'art. 1453, 2° e 3° comma, cod.civ. – secondo cui "scegliendo la risoluzione il contraente dichiara di non avere più interesse al contratto e il debitore non deve ulteriormente mantenersi pronto per l'esecuzione della prestazione"; ciò evidentemente non si confà ai contratti di durata "quantomeno in tutti i casi nei quali il contraente che abbia domandato la risoluzione non è posto in condizione di sospendere a sua volta l'adempimento della propria obbligazione. Qui non è neppure ipotizzabile il venir meno del suo interesse all'adempimento da parte del contraente inadempiente. Tanto accade appunto nella locazione, dove il conduttore continua nel godimento della cosa locata consegnatagli dal locatore (che non può impedirlo), pur continuando a non adempiere le proprie obbligazioni, in contrasto col preciso disposto dell'art. 1591 cod.civ., che gli impone il pagamento del corrispettivo convenuto (e l'adempimento delle ulteriori obbligazioni che gli fanno carico) fino alla riconsegna" (Cass. n. 14527/2002, cit.);

2) con il secondo motivo alla sentenza gravata si imputano la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1455 cod.civ. e 666 cod.proc.civ., in riferimento all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art. 360, 1° comma, n. 5, cod.proc.civ.;

gli errori della Corte d'appello, secondo il ricorrente, sarebbero quello di aver applicato l'art. 5 della l. n. 392/1978 ad un contratto di locazione ad uso non abitativo, anziché di tener conto dell'art. 1455 cod.civ., per valutare la non scarsa importanza dell'inadempimento; quello di non aver preso in considerazione l'eccezione di compensazione del credito vantato dalla locatrice per i canoni insoluti con il suo credito a percepire gli interessi legali sul deposito cauzionale, il cui ammontare, essendo superiore a quello



di una mensilità di canone, avrebbe ridotto la gravità del suo inadempimento, restringendolo al mancato pagamento di poco meno di un canone mensile; quello di non aver considerato che il rapporto di locazione era stato caratterizzato da regolare adempimento per 18 anni, al fine di escludere che nell'economia generale dell'operazione economica, l'inadempimento di un canone di locazione giustificasse la risoluzione del contratto e l'emissione dell'ordinanza di rilascio;

il motivo in tutte le sue articolazioni non può essere accolto:

in primo luogo, la Corte d'Appello non ha fatto applicazione dell'art. 5 della l. n. 392/1978 ed ha escluso che su detta norma si fosse basata la decisione del Tribunale (p. 8);

deve, pertanto, ritenersi che la Corte d'Appello non sia affatto incorsa nella violazione delle norme indicate nell'epigrafe del ricorso, non avendone fatto applicazione;

secondo il costante indirizzo di questa Corte, il vizio di violazione e falsa applicazione della legge, di cui all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ., giusta il disposto di cui all'art. 366, 1° comma, n. 4, cod. proc. civ., deve essere, a pena d'inammissibilità, dedotto mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, non risultando altrimenti consentito alla S.C. di adempiere al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunciata violazione (Cass. Sez. Un., 05/05/2006, n. 10313); in altri termini, non è il punto d'arrivo della decisione di fatto che determina l'esistenza del vizio di cui all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod. proc. civ., ma l'impostazione giuridica che, espressamente o implicitamente, abbia seguito il giudice di merito nel selezionare le norme applicabili alla fattispecie e nell'interpretarle;



nella sentenza impugnata, come si è detto, non c'è alcun passaggio nel quale venga affrontata la questione dell'imputazione convenzionale dei pagamenti, ragione per cui, *a fortiori*, inutilmente si andrebbero a cercare in essa affermazioni che evidenzino una erronea ricognizione delle norme che definiscono l'imputazione convenzionale dei pagamenti o una falsa applicazione delle stesse alla fattispecie concreta; né la ricorrente le individua;

alla Corte d'appello non può neppure imputarsi di non avere esaminato l'eccezione di compensazione: a tal proposito, in prima battuta, deve osservarsi che il vizio di omesso esame di cui all'art. 360, 1° comma, n. 5, cod.proc.civ., non può riguardare una domanda od una eccezione, ma solo una circostanza di fatto che, ove valutata, avrebbe comportato una diversa decisione su uno dei fatti costitutivi della domanda o su un'eccezione e, quindi, su uno dei fatti principali della controversia e, comunque, anche se, avvalendosi del principio *iura novit curia*, questa Corte correggesse l'errore di sussunzione e si intendesse la censura come volta a lamentare l'omessa pronuncia sull'eccezione di compensazione, il motivo non potrebbe accogliersi perché la Corte d'appello ha confermato la sentenza di prime cure che aveva ritenuto infondata la eccezione in forza dell'espresso divieto formulato nell'art. 9 del contratto di locazione (p. 9);

3) con il terzo motivo la sentenza è censurata per violazione e falsa applicazione degli artt. 11 e 79 della l. n. 392/1978, avendo rigettato l'eccezione di compensazione in forza della clausola n. 9 del contratto con cui parte ricorrente aveva rinunciato alla corresponsione annuale degli interessi legali sul deposito cauzionale, rinviandola al momento della cessazione del rapporto; la clausola n. 9 sarebbe stata da valutare ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392/1978 che vieta di attribuire al locatore un vantaggio in contrasto con le disposizioni di legge; in altri termini, la clausola modificativa dell'art. 11 della l. n. 392/1978, avendo natura



imperativa, perché persegue interessi di ordine generale, in quanto impedisce "che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un surrettizio incremento del corrispettivo della locazione", non ammette clausole contrattuali, quali l'art. 9, " che stabiliscono una disciplina della restituzione difforme da quella contenuta in detta norma" (Cass. 12117/2003);

la reiezione del terzo motivo di appello non si è basata sulla non compensabilità in astratto; è pacifico, infatti, presso la giurisprudenza di legittimità che l'obbligo del locatore di un immobile urbano di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da quest'ultimo - obbligo stabilito non soltanto dall'art. 11 l. n. 392 del 1978 (norma applicabile anche ai contratti in corso alla sua entrata in vigore), ma anche dall'art. 4 l. n. 841 del 1973 - e l'obbligo del conduttore di pagare il canone, ancorché aventi causa in un unico rapporto contrattuale, non sono in posizione sinallagmatica, ma presentano carattere di autonomia, con la conseguenza che tra loro opera l'istituto della compensazione "allorché ne ricorrano i presupposti";

questa Corte, con una risalente pronuncia delle Sezioni Unite, la n. 1925 del 6/4/1981, aveva già rilevato che il locatore è tenuto "a restituire la maggior somma ricevuta a titolo di cauzione, rispetto a quella consentita dalla legge, ed il correlativo credito del conduttore medesimo, liquido ed esigibile, è opponibile in compensazione con eventuali crediti della controparte, nonché correlativamente trova rilevanza nella valutazione della importanza dell'inadempimento del conduttore nell'eventuale giudizio per la risoluzione del contratto"; altrettanto pacifico è che l'art. 11 l. 392/1978, nello stabilire che sulla cauzione versata il locatore deve corrispondere annualmente gli interessi al locatario ha natura imperativa, in quanto persegue finalità che la cauzione, mediante i frutti percepibili dal locatore, possa tradursi in un incremento del corrispettivo della locazione; con la conseguenza che tali interessi devono essere corrisposti al



conduttore anche in difetto di una sua espressa richiesta (Cass. 21/06/2002, n. 9059, preceduta da Cass. 27/01/1995, n. 979; Cass. 28/07/1993, n. 8405);

nel caso di specie la compensabilità è stata esclusa "in concreto" per l'operare della clausola n. 9 del contratto, a mente della quale la somma di l. 7.500.000, versata a titolo di deposito cauzionale, in nessun caso avrebbe potuto essere computata in conto di canone di locazione e sarebbe stata restituita al termine della locazione (aumentata degli interessi legali);

la questione posta da parte ricorrente è se la clausola n. 9 del contratto nella parte in cui ha differito al termine della locazione la restituzione degli interessi sul deposito cauzionale sia valida;

va chiarito che la pronuncia n. 12117/2003 evocata da parte ricorrente si riferisce alla pattuizione con cui le parti escludano che il deposito cauzionale produca interessi e lascia impregiudicata la validità di una pattuizione con cui le parti si limitano a convenire che gli interessi sul deposito cauzionale non saranno corrisposti annualmente, bensì al termine del contratto; nella vicenda decisa nel 2003, era stata ritenuta erronea la decisione del giudice che aveva considerato legittima l'esclusione tramite pattuizione contrattuale degli interessi legali sul deposito cauzionale, atteso che "l'obbligo del locatore di corrispondere al conduttore gli interessi legali sul deposito cauzionale versato da questi, contenuto nell'art. 11 della legge del 27 luglio 1978, n. 392, è inderogabile perché persegue finalità di ordine generale, consistenti nella tutela del contraente più debole e nell'impedire che i frutti della relativa somma, percepibili del locatore, possano tradursi in un surrettizio incremento del corrispettivo della locazione. Perciò tale norma imperativa determina la nullità, per contrasto con la stessa, di qualsiasi clausola contrattuale difforme" (Cass. n. 12117/2003 in motivazione);



va osservato altresì che, nel caso di specie, non è in questione la rinuncia all'eccezione di compensazione della somma versata a titolo di deposito cauzionale con quanto dovuto a titolo di canone locatizio; detta rinuncia ha già superato positivamente il vaglio di questa Corte, la quale ritiene che non configga "con alcun principio di diritto, dal momento che ormai si è ben compreso che nel contratto di locazione ad uso non abitativo non sussiste una parte "debole" meritevole di peculiare salvaguardia nella conformazione, appunto, del concreto sinallagma (cfr., da ultimo, in ordine alla determinazione del canone, la quanto mai significativa Cass. sez. 3, 26 settembre 2019 n. 23896), essendo del tutto aperta anche in questo tipo di contratto la libertà negoziale laddove non trovi specifici freni normativi, il suo esito quale regolamento dovendosi poi interpretare alla luce dello scopo pratico ricercato dai contraenti (cfr., p. es., Cass. sez. 3, 19 marzo 2018 n. 6675).

Disponendo la rinuncia del conduttore all'eccezione di compensazione, in riferimento - per quanto qui interessa - al deposito cauzionale comprensivo degli interessi, è evidente che le parti hanno perseguito lo scopo di impedire un utilizzo del deposito cauzionale non conforme alla sua funzione di garanzia quanto alle condizioni in cui viene restituito l'immobile al momento del rilascio: funzione di garanzia relativa, quindi, all'obbligazione di risarcimento di danno effettuato dal cauzionante che è stata chiaramente riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte (v. Cass. sez. 3, 21 aprile 2010 n. 9442, invocata proprio dalla ricorrente come sopra si è visto, nonché, da ultimo, Cass. sez. 3, 5 luglio 2019 n. 18069), onde, nel tutelarla con la concreta conformazione del regolamento negoziale, le parti non sono entrate in una posizione di discrasia rispetto ai principi normativi attinenti al tipo di contratto, bensì li hanno potenziati e specificati,



esercitando la loro autonomia negoziale”: in termini Cass. 01/10/2020, n.20975;

nel caso qui esaminato la parte aveva rinunciato a percepire gli interessi sul deposito cauzionale annualmente, come previsto dall’art. 11 della l. n. 392/1978; in altri termini, non era stata diversamente regolata la funzione di garanzia assicurata dal deposito cauzionale, ma era stato tuttavia riservato alla parte locatrice un vantaggio ingiusto, consistente nella corresponsione posticipata degli interessi annuali, non controbilanciato da alcun vantaggio a favore del conduttore; detta pattuizione era da considerare dunque nulla ai sensi dell’art. 79 della l. n. 392/1978;

detta nullità giustificherebbe – a tutto voler concedere – la correzione della sentenza gravata nella parte in cui ha rigettato il terzo motivo di appello, con cui era stata denunciata la violazione degli artt. 11 e 79 della l. n. 392/1978 per il mancato accoglimento dell’eccezione di compensazione degli interessi maturati e dovuti al conduttore sul deposito cauzionale con i canoni dovuti, perché “vertendosi in materia di diritti disponibili, il primo decidente ha infatti correttamente rigettato l’eccezione di compensazione in forza dell’espresso divieto formulato nell’art. 9 del contratto di locazione”;

nondimeno ciò non potrebbe condurre alla cassazione della decisione, perché la somma spettante al ricorrente per gli interessi maturati ma non percepiti sarebbe valsa, come afferma egli stesso, ad estinguere per compensazione il credito della locatrice per poco più di un canone mensile, a fronte però di una pronuncia di risoluzione giustificata dal mancato pagamento di plurime mensilità del canone locatizio: tre erano i canoni insoluti prima della proposizione della domanda e due i canoni non pagati successivi ad essa (cfr. *supra* § 1);

in sostanza, l’eventuale accoglimento dell’eccezione di compensazione non avrebbe prodotto, attesa la legittimità della



decisione della Corte territoriale di tener conto, ai fini della valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento, anche del protrarsi dell'inadempimento, a conseguenze diverse quanto alla sussistenza di un inadempimento solutoriamente rilevante;

va anzi rilevato che l'errore della corte territoriale qui rilevato non risulta decisivo, sì che *stricto sensu* nemmeno si verte nella situazione supposta dall'art. 384, ultimo comma, c.p.c.;

si vuol dire, cioè, che la stessa soluzione della questione posta dal motivo in esame non risulta decisiva ai fini della correttezza della decisione di fondatezza dell'azione di risoluzione, sicché il motivo che la pone risulterebbe in via preliminare (rispetto alla prospettiva della correzione) assorbito dallo scrutinio negativo dei due motivi precedenti;

4) sulla scorta di quanto complessivamente rilevato, il ricorso va rigettato;

5) le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

6) si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per porre a carico del ricorrente l'obbligo del pagamento del doppio contributo unificato, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 1.600,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato



pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio del 14/09/2023, dalla Terza sezione civile della Corte di Cassazione.

Il Presidente
Raffaele Frasca

