

Cass., civ. sez. III, del 15 novembre 2017, n. 26950

I primi tre motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi e sono fondati, per le considerazioni che seguono.

La corte d'appello, nell'accogliere la domanda di risarcimento danni per il ritardo colpevole nella restituzione dell'immobile solo dal momento del perfezionamento dell'offerta reale di pagamento della indennità di avviamento commerciale, non ha fatto corretta applicazione dei principi espressi dall'art. 1220 c.c., di buona fede contrattuale e di cooperazione del creditore nell'adempimento.

Ricostruendo i principi che regolano i rapporti tra le parti di un contratto di locazione commerciale al momento della cessazione del rapporto, occorre puntualizzare che :

-nei rapporti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, l'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento commerciale, a norma degli artt. 34, terzo comma, e 69, ottavo comma, della legge n. 392 del 1978;

- fino a che tale corresponsione non avvenga, la ritenzione dell'immobile da parte del conduttore avviene de iure e rappresenta una causa di giustificazione impeditiva del sorgere dell'obbligo di riconsegna dell'immobile, con la conseguenza che non insorgono la mora nella riconsegna e il conseguente obbligo di risarcimento del danno ex art. 1591 c.c. (Cass. n. 19634 del 2016);

- peraltro, dal momento della cessazione del rapporto contrattuale di locazione sino a quello del pagamento dell' indennità di avviamento si viene ad instaurare tra le parti un rapporto "ex lege", che risulta collegato geneticamente a quello precedente, ma nel quale le rispettive obbligazioni non si pongono in relazione di sinallagmaticità (Cass. n. 4443 del 2014). In particolare, nella locazione di immobili urbani adibiti alle attività di cui all'art. 27, primo comma, nn. 1 e 2, della legge 27 luglio 1978, n. 392, tra il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno da ritardata riconsegna dell'immobile locato, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., e l'adempimento dell'obbligo su questi gravante di pagamento al conduttore dell' indennità per la perdita dell' avviamento, esiste un rapporto di reciproca interdipendenza (da ciò consegue, tra l'altro, che, chiesto dal locatore il risarcimento del suddetto maggior danno, il giudice deve verificare anche d'ufficio se l'attore abbia adempiuto od offerto di adempiere l'obbligo di pagamento della suddetta indennità, non occorrendo a tal fine una formale eccezione da parte del conduttore).

A ciò si aggiunga, quanto alla posizione del conduttore, che il conduttore di un immobile adibito ad attività commerciale, alla scadenza del contratto, resta obbligato al pagamento dei canoni tutte le volte in cui permanga nella detenzione dell'immobile (quand'anche sia cessato l'esercizio dell'attività commerciale nell'immobile locato), a nulla rilevando che il locatore sia a sua volta inadempiente all'obbligo di pagamento dell'indennità per la perdita dell' avviamento. Per sollevarsi da tale obbligo, il conduttore ha l'onere di costituire in mora il locatore offrendo contestualmente, anche in modo informale, la restituzione dell'immobile (15876 del 2013).

Pertanto, nelle locazioni di immobili urbani adibiti ad attività commerciali disciplinate dagli artt. 27 e 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392 (e, in regime transitorio, dagli artt. 68, 71 e 73 della stessa

legge), il conduttore che, alla scadenza del contratto, rifiuti la restituzione dell'immobile, in attesa che il locatore gli corrisponda la richiesta e dovuta indennità di avviamento, è obbligato al solo pagamento del corrispettivo convenuto per la locazione e non anche al risarcimento del maggior danno (Cass. n. 7179 del 2010).

Così ricostruiti i principi di riferimento in relazione ai rapporti tra le parti, deve peraltro affermarsi che, anche in questa fase, immediatamente successiva allo scioglimento del rapporto contrattuale, il rapporto tra le parti deve essere regolato dai principi di buona fede e di cooperazione del creditore all'adempimento da parte del debitore.

La corte d'appello non appare essersi attenuta a questi principi.

Non è legittimo infatti il comportamento del conduttore che rifiuti senza alcuna giustificazione o sulla base di generiche considerazioni la restituzione di un immobile a fronte di una offerta non formale, ma seria e precisa, da parte del locatore, di adempiere la sua obbligazione di corrispondere l'indennità di avviamento commerciale.

Qualora sia stata effettuata una offerta dotata di tali caratteristiche, il rifiuto del conduttore di restituire i locali che non ha più titolo contrattuale a trattenere non è più giustificato e il suo comportamento può divenire fonte dell'obbligo di risarcire il danno per il ritardo nella riconsegna dell'immobile.

Il ricorso va quindi accolto e la sentenza cassata con rinvio alla Corte d'appello in diversa composizione che si atterrà ai seguenti principi di diritto : il comportamento del conduttore che permanga nel godimento dell'immobile dopo la cessazione del rapporto contrattuale, e che, a fronte della formulazione, da parte del locatore, di una offerta seria e precisa di adempiere la propria obbligazione di corrispondere l'indennità di avviamento, con un mezzo di pagamento (assegno circolare) ritenuto ormai equipollente al denaro contante, perché emesso solo in presenza di provvista equivalente, non accompagnata da una idonea contestazione, è contrario alla buona fede. Dal momento del rifiuto ingiustificato dell'offerta di pagamento dell'indennità il conduttore non è più legittimato a permanere nella detenzione dell'immobile e a rifiutarne la riconsegna, potendo da quel momento andare incontro all'obbligo di risarcire il danno al locatore.

L'accertamento in ordine alla serietà e precisione dell'offerta non formale apprezzamento riservato al giudice di merito, che dovrà comunque muoversi nel rispetto dei principi di diritto già fissati da questa Corte in tema di pagamento a mezzo di assegno circolare, che costituisce ormai mezzo conforme agli usi ed offre analoghe garanzie di affidabilità rispetto al denaro contante, trattandosi di titolo che conferisce certezza dell'esistenza della provvista e dovrà tenere in conto la congruità della somma offerta rispetto all'importo effettivamente dovuto a titolo di indennità di avviamento. I restanti motivi rimangono assorbiti dall'accoglimento dei precedenti.