

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SEGRETO Antonio - Presidente -
Dott. CARLEO Giovanni - Consigliere -
Dott. FRASCA Raffaele - Consigliere -
Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Consigliere -
Dott. RUBINO Lina - rel. Consigliere -
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 25118/2008 proposto da:

T.R. (OMISSIS), domiciliata ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato IOFFREDI VINCENZO, giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

B.C. (OMISSIS), domiciliato ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato FILIPPUCCI FABRIZIO, che lo rappresenta e difende giusta procura speciale in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3478/2007 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 04/09/2007, R.G.N. 5345/2000;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/05/2014 dal Consigliere Dott. LINA RUBINO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. BASILE Tommaso, che ha concluso per l'inammissibilità in subordine rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nel 1990 B.C. conveniva in giudizio T.R. chiedendo la risoluzione per inadempimento della conduttrice del contratto di locazione turistico-alberghiera intercorso tra le parti, il rilascio dell'immobile ed il risarcimento dei danni.

La T. si costituiva chiedendo il rigetto della domanda e deducendo che l'azione del B. aveva in realtà il primario scopo di evitare il pagamento in suo favore della indennità di avviamento commerciale, dovuta per effetto del mancato rinnovo del contratto di locazione, esistente dal 1981, alla scadenza. Il Tribunale di Roma con sentenza del 2000 accoglieva la domanda del B., dichiarando la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento della T., e la condannava al risarcimento dei danni in favore del locatore, nella misura di 70 milioni di lire circa.

La T. interponeva appello, ed il B. proponeva appello incidentale, chiedendo che la somma dovuta per risarcimento dei danni fosse liquidata in misura molto maggiore rispetto a quanto liquidato in primo grado. Veniva disposto a questo scopo un supplemento di ctu, che non poteva aver luogo in quanto l'immobile era nel frattempo stato restituito al B., con completo mutamento dello stato dei luoghi.

La Corte d'Appello di Roma, con sentenza n. 3478 del 4.9.2007 rigettava sia l'appello principale che l'appello incidentale osservando, per quanto qui ancora interessa, che la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento non può limitarsi ad un calcolo percentualistico della incidenza dei danni rispetto ai canoni di locazione versati nel corso del rapporto, ma deve tener conto soprattutto delle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, e che in tale ottica l'accertata violazione dell'obbligo di custodire la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia costituisce inadempimento di non scarsa importanza e legittima la domanda di risoluzione proposta dal locatore.

La T. propone ricorso per cassazione articolato in due motivi.

Resiste il B. con controricorso.

Le parti non hanno depositato memorie.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso la T.R. denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1455 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, in relazione ai canoni di valutazione utilizzati dalla corte d'appello per ritenere che l'inadempimento contrattuale a lei addebitato non fosse di scarsa importanza.

La corte d'appello avrebbe infatti ritenuto che il difetto di manutenzione ordinaria dell'immobile, pur di scarso rilievo rispetto all'ammontare complessivo dei canoni da lei pagati per tutta la durata del rapporto (ammontanti, nell'arco di nove anni di durata della locazione, a ben tre miliardi e mezzo di lire a fronte di piccole riparazioni da eseguire nell'albergo per un importo accertato non superiore a settanta milioni di lire), integrasse in ogni caso la violazione di una delle primarie obbligazioni a carico del conduttore, ovvero l'obbligazione di custodire la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia, e che ciò costituisse comunque un inadempimento tale da giustificare una pronuncia di

risoluzione del contratto, senza considerare che, ai fini della risoluzione contrattuale non ogni inadempimento è rilevante, ma solo l'inadempimento che sia di non scarsa importanza tenuto conto dell'interesse della controparte, mentre tale valutazione sarebbe stata del tutto pretermessa dalla corte d'appello.

Sottopone alla Corte il seguente quesito: "Il giudice del merito in un giudizio di risoluzione contrattuale per inadempimento deve, anche in presenza di inadempimento ad obbligazioni primarie del contratto, operare una valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento accertandone la gravità in concreto, cioè l'idoneità a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, a sconvolgere l'intera economia del rapporto e a determinare un notevole ostacolo nella prosecuzione dello stesso, tenendo conto, allo scopo, anche del comportamento delle parti?".

Con il secondo motivo di ricorso, la T. si duole della insufficienza e illogicità della motivazione sulla valutazione della gravità dell'inadempimento, deducendo anche la falsa applicazione dell'art. 1587 c.c., in quanto la corte d'appello avrebbe erroneamente qualificato come obbligazione primaria ed essenziale del contratto la obbligazione di apprestare la manutenzione ordinaria dell'immobile, che avrebbe invece natura di obbligazione accessoria.

I motivi possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi, e vanno accolti.

Deve ritenersi infatti che la corte territoriale abbia commesso un errore nell'interpretare quale sia il contenuto del giudizio che deve compiere il giudice di merito per verificare se si sia verificato un inadempimento tale da giustificare una pronuncia di risoluzione contrattuale.

Lo scioglimento del contratto per inadempimento - salvo che la risoluzione operi di diritto - consegue ad una pronuncia costitutiva, che presuppone da parte del giudice la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento stesso, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte.

E' noto che in materia di responsabilità contrattuale, la valutazione della gravità dell'inadempimento ai fini della risoluzione di un contratto a prestazioni corrispettive ai sensi dell'art. 1455 c.c., costituisce questione di fatto, la cui valutazione è rimessa al prudente apprezzamento del giudice del merito, ed è insindacabile in sede di legittimità ove sorretta da motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (Cass. 14794 del 2006 e numerose altre).

E tuttavia, nel caso di specie non si intende, nè sarebbe in questa sede corretto, come si è appena posto in evidenza, sindacare la valutazione di merito effettuata dal giudice territoriale in relazione alla gravità dell'inadempimento. Ciò che questa Corte può e deve sindacare è la corretta interpretazione ed applicazione da parte del giudice di merito delle norme di riferimento, in particolare degli artt. 1455 e 1487 c.c..

L'errore compiuto dalla corte territoriale è duplice: in primo luogo, essa ha errato nel ricondurre un inadempimento all'obbligo di compiere alcune riparazioni, del quale contestualmente in concreto

accertava la modesta entità (settanta milioni di lire in totale) rientrante negli obblighi di "piccola manutenzione", che, a norma dell'art. 1576 c.c., sono a carico del conduttore mentre in riferimento alla locazione di beni immobili l'obbligo di eseguire tutte le altre riparazioni, idonee a mantenere la cosa in buono stato locativo, gravano sul locatore in genere proprietario dell'immobile, alla violazione di una delle obbligazioni principali del conduttore, e cioè all'obbligo di prendere in consegna la cosa e di utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia, utilizzandola per l'uso individuato nel contratto o altrimenti desumibile dalle circostanze.

Tale errore, denunciato con il secondo motivo di ricorso, va esaminato per primo in quanto la scelta di qualificare come obbligazione primaria l'obbligo del conduttore di eseguire la piccola manutenzione è nella logica della sentenza impugnata alla base della considerazione successiva di prescindere, ritenendola in re ipsa, dalla valutazione della gravità dell'inadempimento.

L'art. 1587 c.c., pone al primo posto tra le obbligazioni principali del conduttore quella di prendere in consegna la cosa ed utilizzarla con la diligenza del buon padre di famiglia utilizzandola per l'uso individuato nel contratto o altrimenti desumibile dalle circostanze, e quindi la colloca, nell'importanza ad essa ricondotta dal legislatore, anche prima dell'obbligo di pagare il corrispettivo nei termini convenuti.

Quanto al contenuto di questo obbligo, esso fa riferimento all'impegno che grava per legge sul conduttore di non alterare la destinazione della cosa, nel duplice senso di non alterarne le caratteristiche strutturali in modo tale che essa non possa più essere utilizzata come prima e non alterarne la destinazione utilizzandolo in modo diverso da quello convenuto con il locatore e contrario alla volontà di questi. In definitiva, la norma è volta ad evitare ogni forma di abuso, da parte del conduttore, nel godimento della cosa locata.

Nel caso di specie, è stata accertata la presenza di piccole carenze nella manutenzione, al termine della locazione di un albergo protrattasi nell'arco dei nove anni, in riferimento alla quale il conduttore ebbe a pagare canoni di locazione per complessivi e non contestati tre miliardi e mezzo di lire.

Non è stato accertato che le carenze fossero talmente gravi da intaccare o precludere l'uso stesso dell'immobile secondo la destinazione per la quale esso era stato locato.

La domanda di un più congruo risarcimento dei danni formulata dall'appellato locatore con l'appello incidentale è stata rigettata dalla corte d'appello, la quale ha ritenuto sufficiente e soddisfattiva la somma liquidata in primo grado per eseguire gli interventi di riparazione indicati dal c.t.u. ed ha escluso la possibilità di liquidare una somma maggiore per consentire di eseguire, a spese del conduttore, le radicali sostituzioni di alcune parti dell'immobile quali pavimenti o serramenti come richieste dal locatore.

Deve concludersi sul punto nel senso che nel rapporto di locazione, le carenze di interventi di piccola manutenzione da parte del conduttore non integrano la violazione dell'obbligo di mantenere la cosa locata con la diligenza del padre di famiglia, prevista dall'art. 1587 c.c., n. 1, come la prima delle obbligazioni principali a carico del conduttore, se non comportano una alterazione delle caratteristiche dell'immobile o un suo degrado frutto non del normale passaggio del tempo ma di un uso improprio di esso tali da renderlo inutilizzabile per la destinazione impressagli dal locatore e per la quale lo stesso è stato preso in locazione.

La sentenza di merito va poi cassata laddove, nell'applicare l'art. 1455 c.c., come denunciato con il primo motivo di ricorso, ritiene che il semplice verificarsi di un inadempimento riconducibile ad una delle due obbligazioni primarie del conduttore esima il giudice dal valutare se tale inadempimento sia o meno di scarsa importanza ovvero se sia di rilevanza tale da alterare irrimediabilmente l'equilibrio contrattuale in misura idonea a giustificare il ricorso al rimedio radicale della risoluzione. La corte d'appello infatti, ricondotto l'inadempimento del conduttore ad una delle sue obbligazioni principali, non ha compiuto il giudizio di gravità dell'inadempimento ed ha tout court pronunciato la risoluzione affermando che "l'accertata violazione dell'obbligo di custodire la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia costituisce inadempimento di non scarsa importanza e legittima la domanda di risoluzione proposta dal locatore".

In questo passaggio vi è l'eco di un implicito richiamo ad una affermazione giurisprudenziale che più volte si rinviene nei precedenti di questa Corte, in base alla quale "In tema di risoluzione contrattuale per inadempimento, la valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c., della non scarsa importanza dell'inadempimento deve ritenersi implicita ove l'inadempimento stesso si sia verificato con riguardo alle obbligazioni primarie ed essenziali del contratto, ovvero quando dal complesso della motivazione emerga che il giudice lo ha considerato tale da incidere in modo rilevante sull'equilibrio negoziale" (in questo senso Cass. n. 22521 del 2011, Cass. n. 1227 del 2006, Cass. n. 19652 del 2004, Cass. n. 15553 del 2002, Cass. n. 984 del 2000).

Questa affermazione andrebbe comunque contestualizzata in relazione al tipo contrattuale cui si riferisce in quanto laddove all'interno di un contratto ad esecuzione istantanea, l'inadempimento della obbligazione principale è normalmente ed implicitamente, anche in difetto di una esplicita motivazione sul punto da considerate a priori di rilevanza tale nell'equilibrio contrattuale da giustificare una pronuncia di risoluzione, la questione si pone in modo parzialmente diverso in relazione ai contratti di durata che comportano l'esecuzione periodica di determinate per quanto senz'altro primarie obbligazioni, quali quella di pagare i canoni.

A questo proposito può ricordarsi che questa Corte, in relazione all'inadempimento rispetto all'obbligo di pagare i canoni di locazione, ha più volte affermato, per le locazioni ad uso

commerciale, che anche a seguito dell'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392, la valutazione, quanto al mancato pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, continua ad essere rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, in quanto soltanto per le locazioni ad uso abitativo essa è stata predeterminata legalmente mediante previsione di un parametro ancorato - ai sensi degli artt. 5 e 55 della stessa legge (non abrogati dalla successiva L. 9 dicembre 1998, n. 431) - a due elementi: l'uno di ordine quantitativo afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o all'omesso pagamento degli oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone.

Ne discende che, in materia di locazione ad uso commerciale, non può prescindersi da un apprezzamento in concreto della gravità dell'inadempimento neppure a fronte della violazione dell'obbligo primario del conduttore di provvedere al pagamento dei canoni di locazione.

Non è quindi corretto ricavare dal su enunciato principio di diritto l'equazione che ne trae la corte d'appello : violazione di una obbligazione principale = risoluzione per inadempimento, in quanto le massime citate intendono evidenziare che qualora ci sia una violazione di una delle obbligazioni principali del contratto la valutazione del giudice sulla gravità dell'inadempimento, che deve comunque essere compiuta, possa anche essere implicita, e si possa ricavare dalla motivazione del giudice che abbia ritenuto quel particolare inadempimento idoneo ad alterare significativamente l'equilibrio contrattuale.

Atteso che esiste una chiara distinzione e gradualità di rimedi tra il semplice inadempimento, che ove accertato può essere fonte di responsabilità risarcitoria in capo al contraente inadempiente, e l'inadempimento che sia di gravità tale da giustificare la cessazione del rapporto contrattuale a mezzo del rimedio della risoluzione, qualora una delle parti abbia chiesto la risoluzione, il giudice è in ogni caso tenuto a compiere una valutazione sulla gravità di tale inadempimento sulla base dei parametri normativi, potendo legittimamente pronunciare la risoluzione solo qualora abbia ritenuto, avuto riguardo all'interesse dell'altra parte e al complesso delle pattuizioni in concreto poste in essere dalle parti, e non all'astratta riconducibilità della violazione ad una delle obbligazioni principali a carico della parte, che l'equilibrio contrattuale si sia alterato in modo così significativo che una delle due parti non abbia più giustificatamente interesse alla prosecuzione del rapporto.

Questa valutazione deve essere compiuta anche qualora abbia accertato che l'inadempimento di una delle parti sia afferente ad una delle obbligazioni principali a suo carico.

Occorre aggiungere che la considerazione della gravità dell'inadempimento non deve essere compiuta in astratto, considerando solo il tipo negoziale prescelto e individuando quali siano le singole obbligazioni delle parti che discendono da tale tipo negoziale per previsione normativa, per poi individuare all'interno di esse, sempre in astratto, le obbligazioni principali e quelle accessorie e far

discendere dall'inadempimento di una obbligazione ritenuta e qualificata come principale, la rilevanza dell'inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione.

Invece, in particolare per le locazioni non abitative, quale la locazione turistico alberghiera oggetto di causa, in cui manca una valutazione legale tipica della gravità dell'inadempimento, la valutazione della gravità dell'inadempimento va fatta caso per caso, e non può fermarsi alla astratta riconducibilità del tipo di inadempimento verificatosi ad una delle principali obbligazioni a carico delle parti, ma deve procedere oltre, alla considerazione dell'importanza della violazione in concreto, avuto riguardo al complesso delle pattuizioni e dell'operazione economica posta in essere dalle parti, nonchè all'interesse che intendeva realizzare la parte non inadempiente, per verificare se e in che misura quell'inadempimento fosse in grado di determinare un effettivo e definitivo squilibrio sopravvenuto nel sinallagma contrattuale tale da giustificare una pronuncia di risoluzione.

In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata va cassata e la causa rimessa alla Corte di Appello di Roma che, in diversa composizione, deciderà anche sulle spese attenendosi ai principi di diritto sopra enunciati.

P.Q.M.

La Corte cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione che deciderà anche sulle spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Corte di Cassazione, il 23 maggio 2014.

Depositato in Cancelleria il 28 luglio 2014