

Ricorrente obbligato al versamento  
ulteriore del contributo integrativo



**ORIGINALE**

**8675/2017**

Oggetto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Locazione  
non  
abitativa -  
restituzione  
della cosa  
locata

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente - R.G.N. 10799/2015
- Dott. ULIANA ARMANO - Consigliere - Cron. 8645
- Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA - Rel. Consigliere - Rep. C.I.
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere - Ud. 26/01/2017
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere - PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 10799-2015 proposto da:

PROPERIUS VILLA CHERUBINI SRL CON UNICO SOCIO in  
 persona del suo amministratore unico e legale  
 rappresentante Dott.ssa MARIA STELLA REALI,  
 elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA DI  
 PRISCILLA 4, presso lo studio dell'avvocato STEFANO  
 COEN, rappresentata e difesa dall'avvocato IVO MARIO  
 RUGGERI giusta procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

CASA GENERALIZIA DELL'ISTITUTO PICCOLA COMPANIA DI

2017  
235

MARIA ente ecclesiastico civilmente ricorso, in persona del legale rappresentante pro tempore e per essa della procuratrice generale KRISTEN EVELYN MARY JOGNSON, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA C. POMA 2, presso lo studio dell'avvocato GREGORIO TROILO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato FABIO MASSIMO ORLANDO giusta procura speciale in calce a controricorso;

**- controricorrente-**

avverso la sentenza n. 3220/2014 del TRIBUNALE di FIRENZE, depositata il 23/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/01/2017 dal Consigliere Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato CARLO CELANI per delega;

udito l'Avvocato FABIO MASSIMO ORLANDO anche in sostituzione dell'Avvocato Coen;



## FATTI DI CAUSA

1. A seguito di ordinanza con la quale la Corte di Appello di Firenze ha dichiarato inammissibili l'appello principale e l'appello incidentale ai sensi degli artt. 348 *bis* e 348 *ter* cod. proc. civ., viene impugnata la sentenza di primo grado. Questa è stata pronunciata dal Tribunale di Firenze il 23 ottobre 2014, nel giudizio introdotto dalla Casa Generalizia dell'Istituto Piccola Compagnia di Maria (locatrice) per opporsi al decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze il 4 novembre 2011 ad istanza di Prosperius Villa Cherubini s.r.l. (conduttrice) per il pagamento della somma di € 32.278,00, oltre interessi e spese, a titolo di restituzione di deposito cauzionale.

L'opponente aveva dedotto che, con l'immissione in possesso in data 2 novembre 2010, a seguito dell'esecuzione coattiva del provvedimento di rilascio dell'immobile locato (destinato all'esercizio dell'attività di clinica ospedaliera privata), non aveva conseguito l'effettiva disponibilità di quest'ultimo, in quanto all'interno dei locali erano rimasti numerosi beni aziendali di pertinenza della conduttrice, cui era stato concesso termine (fino al 21 febbraio 2011), poi prorogato, per lo sgombero. Aveva quindi richiesto il risarcimento di una serie di danni causati dal ritardo nella restituzione dell'immobile e condanna della conduttrice, previa compensazione tra l'importo risarcitorio e l'importo della cauzione, al pagamento della somma residua quantificata in € 160.981,13.

La conduttrice opposta si era costituita in giudizio, rilevando che: a) a seguito della formale e definitiva immissione in possesso avvenuta il 2 novembre 2010 l'immobile si sarebbe dovuto considerare restituito ad ogni effetto, non rilevando la permanenza dei beni mobili al suo interno, consentita dalla locatrice; b) la presenza di beni mobili trovava la disciplina, tipica ed esclusiva, nell'art. 609 cod. proc. civ.; c) le operazioni di trasloco si erano protratte a causa di comportamenti imputabili alla locatrice. Aveva



chiesto perciò il rigetto dell'opposizione e delle domande dell'opponente.

Con la sentenza impugnata, il Tribunale ha revocato il decreto ingiuntivo opposto; ha accertato e dichiarato dovuto da Prosperius Villa Cherubini s.r.l. a Casa Generalizia dell'Istituto Piccola Compagnia di Maria l'importo di € 105.058,54 ed ha condannato la prima a pagare alla seconda la somma di € 67.038,87 pari alla differenza tra il suddetto importo ed il deposito cauzionale di € 38.019,73 (comprensivo di interessi legali) già trattenuto dalla locatrice, oltre interessi al tasso legale dalla scadenza dei singoli ratei fino al saldo; ha condannato l'opposta al pagamento delle spese di lite in favore dell'opponente.

2. Prosperius Villa Cherubini s.r.l. (d'ora innanzi "Villa Cherubini") con socio unico propone ricorso per cassazione con quattro motivi.

Casa Generalizia dell'Istituto Piccola Compagnia di Maria (d'ora innanzi "Casa Generalizia"), ente ecclesiastico civilmente riconosciuto, si difende con controricorso e memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. I primi tre motivi di ricorso sono volti a censurare le ragioni per le quali il giudice ha reputato che la conduttrice fosse stata inadempiente all'obbligo di restituire l'immobile, sgombro dei beni mobili della conduttrice, alla data del compimento delle operazioni di rilascio da parte dell'ufficiale giudiziario e fosse perciò tenuta al pagamento dei canoni maturati a titolo di indennità di occupazione, nonché al risarcimento del maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ..

1.1. Col primo motivo si denuncia violazione dell'art. 1230 cod. civ.. La ricorrente sostiene che -avendo le parti concordato, con la sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile del 2 novembre 2010, che i beni mobili di proprietà della Villa Cherubini che ancora si trovavano all'interno (di cui era nominata custode la procuratrice

generale della Casa Generalizia) avrebbero potuto essere asportati entro il 21 febbraio 2011- sarebbe sorto un rapporto del tutto nuovo, da inquadrarsi nell'ambito del contratto di deposito, a titolo gratuito. Si sarebbe perciò avuta una novazione del rapporto di locazione.

1.2. Col secondo motivo si denuncia violazione dell'art. 609 cod. proc. civ. e dell'art. 1227 cod. civ. perché la locatrice, se non fosse stata d'accordo a consentire la permanenza dei beni mobili nell'immobile locato, si sarebbe dovuta valere del rimedio tipico previsto dall'art. 609 cod. proc. civ., come già eccepito dinanzi al giudice di primo grado, senza che questi – a detta della ricorrente- abbia affrontato la questione. La ricorrente aggiunge che, non avendo la locatrice sollecitato l'ufficiale giudiziario a provvedere in uno dei modi stabiliti dall'art. 609 cod. proc. civ., avrebbe dovuto sopportarne le conseguenze dannose ai sensi dell'art. 1227 cod. civ.

1.3. Col terzo motivo si denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1591 cod. civ., perché la norma non sarebbe applicabile al caso –come quello di specie- in cui sia stata completamente eseguita l'azione esecutiva di rilascio dell'immobile ed il proprietario locatore sia stato formalmente immesso nel possesso dell'immobile, ne abbia accettato senza riserve la riconsegna ed abbia consentito che alcuni mobili di proprietà dell'esecutato fossero prelevati dopo tale momento.

2. Quanto al primo motivo, non risulta dalla sentenza che sia stata posta nel giudizio di merito la questione dell'estinzione per novazione del rapporto di locazione.

La sentenza impugnata si occupa infatti del contenuto del verbale sottoscritto dalle parti e dall'ufficiale giudiziario (cfr. pag. 3 e pag.4 della sentenza), ma al solo fine di definirne la portata in riferimento al primo comma dell'art. 609 cod. proc. civ., nel testo applicabile *ratione temporis* (su cui si tornerà).

Dato ciò, sarebbe stato onere della ricorrente dare conto in ricorso e dimostrare di avere dedotto già nel primo grado la questione dell'estinzione del rapporto di locazione e di interpretazione del detto verbale come contenente un accordo di novazione, mentre dal ricorso risulta che gli argomenti di difesa dell'opposta furono di altro tenore (cfr. pagg. 3-4).

Quindi, il motivo è inammissibile perché pone una questione nuova, che involge accertamenti di fatto non richiesti al giudice di merito, tra cui, in primo luogo, l'interpretazione come novazione di quanto concordato nel verbale del 2 novembre 2010.

2.1. Il secondo motivo è infondato sotto entrambi i profili.

a) Quanto al primo, va preso in esame l'art. 609, comma primo, cod. proc. civ. nel testo vigente prima della sostituzione effettuata con l'art. 19, comma 1, lett. i) del d.l. 12 settembre 2014 n. 132, convertito con modificazioni nella legge 10 novembre 2014 n. 162. Il testo applicabile *ratione temporis* (trattandosi di esecuzione iniziata prima dell'entrata in vigore di quest'ultima novella) è il seguente: <<se nell'immobile si trovano cose mobili appartenenti alla parte tenuta al rilascio e che non debbono essere consegnate, l'ufficiale giudiziario, se la stessa parte non le asporta immediatamente, può disporre la custodia sul posto anche a cura della parte istante, se consente di custodirle, o il trasporto in altro luogo>>.

Nel caso di specie, contrariamente a quanto si assume in ricorso, il giudice di merito si è occupato, come detto, del verbale redatto dall'ufficiale giudiziario ai sensi degli artt. 608 e 609 cod. proc. civ. In particolare, ha accertato che le cose mobili non vennero asportate immediatamente e ne venne disposta la custodia sul posto, a cura della parte istante (nominata custode in persona della procuratrice generale), che vi consentì (cfr. pag. 3 della sentenza; cui *adde* anche pag. 4 cit.). Così facendo, l'ufficiale giudiziario e le parti diedero

attuazione al precetto di cui al primo comma, primo inciso, dell'art. 609 cod. proc. civ.

La questione di diritto da risolvere è allora mal posta dalla ricorrente poiché non si tratta di verificare se l'art. 609, comma primo, cod. proc. civ. sia stato o meno rispettato. Questa circostanza, infatti, non può più essere messa in dubbio poiché involge una *quaestio facti* su cui il giudice si è soffermato.

Piuttosto, si tratta di deliberare se il procedimento seguito sia o meno compatibile col disposto dell'art. 1591 cod. civ. Di questa compatibilità si dirà trattando del terzo motivo, essendo infondati i rilievi contenuti nel secondo circa l'asserita violazione dell'art. 609 cod. proc. civ.

2.2. b) Parimenti infondato è il secondo motivo quanto al profilo con cui è dedotta la violazione dell'art. 1227 cod. civ., poiché nessuna condotta colposa ascrivibile alla locatrice può essere rinvenuta nell'aver accettato di custodire i beni mobili della conduttrice, concedendo un termine per lo sgombero dei locali successivo al compimento delle operazioni di rilascio dell'immobile.

Né rileva il precedente di cui a Cass. n. 1073/2000 citato a sostegno della censura, perché, come nota la resistente, esso è relativo a fatti diversi da quelli come sopra accertati. Nel caso ivi portato all'attenzione della Corte era stato convenuto in giudizio, per il risarcimento dei danni da occupazione, non il conduttore, ma un terzo estraneo al contratto di locazione, che si assumeva essere proprietario dei beni mobili relitti nell'immobile; la parte locatrice, inoltre, non risultava aver esperito il procedimento di cui all'art. 609 cod. proc. civ. nei confronti dell'originaria parte conduttrice, come invece è accaduto nel caso specie.

Il secondo motivo di ricorso va perciò rigettato.

3. Venendo a trattare del terzo motivo, non può che convenirsi con la ricorrente sul fatto che l'azione esecutiva per rilascio si



conclude col compimento delle formalità previste dall'art. 608 cod. proc. civ..

Pertanto, va qui ribadito il principio di diritto espresso da alcuni dei precedenti di legittimità richiamati in ricorso, secondo cui <<l'esecuzione per rilascio di immobile si esaurisce con la immissione della parte procedente nel possesso dello stesso, secondo le modalità indicate nel secondo comma dell'art. 608 cod. proc. civ., senza che, a tal fine, abbia alcuna rilevanza l'accordo tra l'esecutante e l'esecutato intervenuto all'esito della suddetta operazione da parte dell'ufficiale giudiziario circa la concessione di un termine al secondo per l'asporto degli arredi e di quant'altro contenuto nel locale oggetto del rilascio>> (così Cass. n. 10310/09, nonché già Cass. n. 6666/88).

Tuttavia, la ricorrente fraintende la portata e le conseguenze di questa affermazione.

Essa va intesa come riferita soltanto all'azione esecutiva, nel senso che, con il compimento di tutte le attività previste dall'art. 608 cod. proc. civ., il processo esecutivo per rilascio si conclude (cfr., tra le altre, Cass. n. 18535/07) e cessa il diritto del creditore locatore di procedere esecutivamente per ottenere il rilascio dell'immobile in forza del titolo esecutivo già azionato, poiché è venuta meno l'efficacia esecutiva di quest'ultimo.

3.1. Questa interpretazione degli artt. 608 e 609 cod. proc. civ. non comporta affatto le conseguenze applicative pretese dalla ricorrente. In particolare, la chiusura formale del processo esecutivo non determina, di per sé, l'automatica cessazione degli effetti sostanziali collegati al rapporto di locazione, quale l'obbligo del pagamento del corrispettivo e del maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ.

Sebbene questa norma si riferisca letteralmente alla <<mora a restituire la cosa>>, quindi all'inadempimento dell'obbligazione di <<riconsegna>>, essa è volta a sanzionare anche l'inesatto





adempimento, da parte del conduttore, dell'obbligazione di restituzione, prevista dall'art. 1590 cod. civ..

Orbene, l'obbligazione di restituzione resta inadempita ogniqualvolta il locatore non riacquisti la completa disponibilità dell'immobile locato, in modo da farne uso secondo la sua destinazione. Con la conseguenza che, anche ove il locatore torni formalmente in possesso dell'immobile (coattivamente ai sensi dell'art. 608 cod. proc. civ. od anche spontaneamente mediante consegna delle chiavi da parte del conduttore), ma questo risulti inutilizzabile perché ancora occupato da cose del conduttore, la norma di riferimento continua ad essere quella dell'art. 1591 cod. civ.

Depone in tal senso anche il precedente di questa Corte, citato nella sentenza, per il quale << Anche se il rapporto locatizio viene risolto - sia contrattualmente, sia giudizialmente - l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., non richiede la sua costituzione in mora e continua fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione dell'immobile al proprietario ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile. Conseguentemente va esclusa l'avvenuta restituzione e permane l'obbligo del conduttore di pagare il corrispettivo qualora nei locali già tenuti in fitto vi siano ancora dei mobili appartenenti al conduttore>> (così Cass. n. 2452/1982, cui adde Cass. n. 4420/1977).

Diversa, invece, la fattispecie oggetto del precedente su cui si basa la difesa della resistente (Cass. n. 27614/13), su cui non è il caso di soffermarsi.

In conclusione, vanno tenuti distinti i termini e gli effetti dell'esecuzione forzata per rilascio e l'adempimento dell'obbligazione di restituzione dell'immobile locato (per tale distinzione, cfr. anche Cass. n. 10887/93 e n. 9698/98). Questo adempimento per impedire



la mora e le conseguenze dell'art. 1591 cod. civ. deve essere esatto e quindi, qualora si tratti di locazione di immobile, deve consistere nel rilascio dell'immobile libero e sgombro da beni che non debbano essere consegnati al locatore, in modo che questi rientri nella piena ed effettiva disponibilità dell'immobile. L'adempimento esatto dell'obbligazione di restituzione idoneo ad impedire gli effetti dell'art. 1591 cod. civ. non può essere desunto soltanto dal compimento delle operazioni di immissione in possesso dell'art. 608 cod. proc. civ., a seguito di procedura esecutiva per rilascio.

3.2. Nel caso di specie, la clausola n. 11 del contratto di locazione, su cui si soffermano entrambe le parti, rileva perché riproduce convenzionalmente il contenuto dell'obbligo di restituzione dell'immobile locato libero e sgombro da persone e cose, desumibile già dalla disciplina codicistica di cui si è detto.

Essendo incontestato che quest'obbligo, legale e convenzionale, sia rimasto inadempito, è corretta la decisione che ha applicato l'art. 1591 cod. civ.

La pretesa della conduttrice di desumere l'adempimento solo dalla conclusione della procedura esecutiva per rilascio non è fondata.

Il terzo motivo di ricorso va perciò rigettato.

4. Col quarto motivo si denuncia violazione degli artt. 1218 e 2697, 2° comma, cod. civ., addebitandosi al Tribunale di avere errato:

- per aver riconosciuto il diritto della locatrice al risarcimento del danno per ritardata restituzione dell'immobile consistente nel pagamento, a titolo di indennità di occupazione, dei canoni per tutto il periodo novembre 2010- febbraio 2011 (pari ad € 83.562,52), senza tenere conto della prova che la conduttrice avrebbe offerto circa il fatto che le operazioni di trasloco si erano prolungate solo a causa delle ostruzioni e dei limiti frapposti da parte della locatrice (come da

documenti prodotti –ed illustrati in ricorso dalle pagine 17/19- e da prova testimoniale richiesta, ma non ammessa);

- per aver considerato come danno risarcibile le spese per energia elettrica (per € 5.406,00) e riscaldamento (per € 16.456,00), che non sarebbero state necessarie per la custodia nel periodo dell'occupazione con i mobili, a meno che l'immobile non fosse stato usato da persone che lo occupavano per conto e incarico della Casa Generalizia (ed in tal caso quest'ultima avrebbe dovuto sopportarne i costi).

#### 4.1. Il motivo è inammissibile.

Con la denuncia del vizio di violazione di legge si censura soltanto l'attività di valutazione dei fatti e delle prove svolta dal giudice di merito, circa l'imputabilità, in concreto, alla conduttrice del ritardo nelle operazioni di trasloco alla conduttrice e circa l'utilità, in concreto, delle spese sostenute dalla locatrice ai fini del rispetto dell'obbligo di diligenza richiesto al custode. Nell'effettuare il relativo accertamento, il giudice di merito non ha violato le regole di riparto dell'onere della prova, né peraltro è questo l'addebito che viene mosso dalla ricorrente. Questa sollecita in sostanza: a) un inammissibile riesame della prova documentale; b) una valutazione del giudizio di inammissibilità della prova testimoniale (della quale non riporta nemmeno i capitoli, né deduce la decisività dei fatti da provare); c) un nuovo accertamento in fatto circa la concreta utilità delle spese sostenute per l'immobile (che nulla ha a che vedere col rispetto dei criteri di riparto dell'onere della prova degli artt. 1218 e 2697 cod. civ. indicati in rubrica).

A tutto quanto sopra si aggiunga che, nel presente giudizio (in cui l'appello è stato introdotto con ricorso del 13 novembre 2014), non avrebbe potuto nemmeno essere dedotto il vizio di cui n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ.- ai sensi dell'art. 348 ter, comma quarto, cod. proc. civ., in quanto l'inammissibilità dichiarata dalla Corte d'appello è

stata fondata, per i profili qui in esame, sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della decisione impugnata.

In conclusione, il ricorso va rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13.

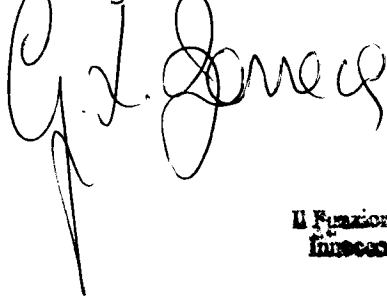
### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 7.000,00, per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in € 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 per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma il 26 gennaio 2017.

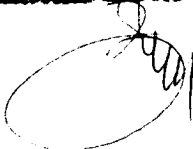
Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oppi ..... 4 APR. 2017 .....  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

