

Cassazione Civile Sent. Sez. 3 Num. 27292 Anno 2021

Data pubblicazione: 07/10/2021

X 16 febbraio 2011, intimava sfratto per morosità e contestuale convalida alla società Y adducendo che quest'ultima dal settembre 2010 aveva sospeso il pagamento del canone di locazione dell'immobile sito in.....ove continuava, però, a svolgere la sua attività commerciale. La conduttrice deduceva l'inadeguatezza dell'immobile rispetto alla destinazione d'uso pattuita, la presenza di vizi strutturali che lo rendevano incompatibile con l'esercizio di un'attività commerciale aperta al pubblico, eccepiva l'insussistenza della morosità, stante la polizza fideiussoria di euro 25.000,00 (già incassati prima dell'udienza di convalida), stipulata con Banca a garanzia del pagamento dei canoni, e proponeva domanda riconvenzionale per il risarcimento del danno ed il pagamento delle migliorie-addizioni apportate all'immobile locato.

omissis

Il Tribunale di Taranto, con la sentenza n.,....accertava la ricorrenza di un inadempimento solutoriamente rilevante da parte della conduttrice; riteneva irrilevante che l'immobile fosse giudicato inidoneo all'uso pattuito, in assenza della prova che vi fosse un diniego o una revoca dei titoli autorizzativi allo svolgimento dell'attività commerciale; reputava fondata la domanda di sfratto per morosità e condannava Y, ai sensi dell'art. 96 c.p.c., per responsabilità processuale aggravata, stante il permanere della situazione detentiva nonostante l'ordine di rilascio e la resistenza processuale, tradottasi in una condotta dilatoria contraria al principio del giusto processo e basata su presupposti inesistenti. Y, in persona del rappresentante legale, , proponeva appello, dichiarato inammissibile dalla Corte d'Appelloomissis. La Corte di Cassazione, con la decisione n. 5045/2017, accoglieva, però, il ricorso proposto da Y..... omissis.

In data 25 maggio 2017, Y riassumeva il giudizio dinanzi alla Corte d'Appello..., riproponendo i motivi di gravame disattesi dalla Corte d'Appello, nella sentenza cassata con rinvio. La Corte d'Appello di Lecce, sezione promiscua, con la sentenza n., rigettava l'appello e regolava le spese di lite. In particolare.....ribadiva il grave inadempimento, ex art. 1455 c.c., di Y, perché era stato accertato l'inadempimento dell'obbligo primario derivante dal contratto di locazione;

Avvalendosi di otto motivi Y ricorre per la cassazione della suddetta sentenza.

Il Procuratore generale, in persona del Sostituto Procuratore, ha chiesto il rigetto del ricorso.

Omissis

3. Con il terzo motivo la ricorrente deduce: «La sentenza è viziata per violazione dell'art. 1578 c.c. e delle norme in materia di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo nonché art. 1455 c.c., 567 c.p.c., 658 e 666 c.p.c. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3», per avere ritenuto che: i) l'escussione della polizza fideiussoria per euro 25.000,00 avesse rappresentato un adempimento solo parziale, senza considerare che tra le parti era intervenuto un accordo modificativo del canone che lo aveva rideterminato in euro 1.000,00; ii) la morosità dovesse valutarsi con riferimento al momento dell'intimazione; iii) integrasse gli estremi dell'inadempimento solutoriamente rilevante l'escussione della polizza fideiussoria; iv) il cessionario che subentra al contratto di locazione per effetto della cessione d'azienda non potesse esercitare l'azione di risoluzione e di riduzione del canone di cui all'art. 1578 c.c. , in ragione della mancata consegna del bene locato dal locatore al conduttore.

Il motivo è infondato.

Indipendentemente da quale fosse il canone locativo, se quello indicato nel contratto di locazione o quello ridotto a seguito di un accordo successivo intervenuto tra le parti (ipotesi che non trova comunque riscontro nei fatti di causa e che difetta di specificazione, anche ad esempio, rispetto alla decorrenza del nuovo

accordo), resta il fatto che da parte della conduttrice vi era stato il perdurante inadempimento dell'obbligazione principale posta a suo carico dal contratto di locazione, non valendo ad escluderlo né la pattuizione della polizza fideiussoria né la sua escusione.

Omissis

Non può non osservarsi, peraltro, che ragionando per assurdo, e cioè anche ad ammettere che sia corretto il ragionamento della ricorrente, l'escusione della polizza, al fine di ottenere l'adempimento dal fideiussore, avrebbe esaurito la garanzia prestata per l'adempimento dei canoni di locazione, lasciando il locatore privo di una garanzia per il pagamento dei canoni a scadere, a fronte di un conduttore già dimostratosi gravemente infedele.

omissis