

del rito, pronunciò sentenza con cui dichiarò la risoluzione del contratto per inadempimento della conduttrice e condannò la Nokia Siemens Networks al pagamento di Euro 144.607,90, oltre accessori;

provvedendo sul gravame della Siemens s.p.a. e della Nokia Solutions and Networks Italia s.p.a., la Corte di Appello di Napoli ha riformato la sentenza impugnata, rigettando la domanda proposta dagli originari attori e condannando gli appellati alla restituzione della somma di 183.375,00 Euro (oltre interessi) riscossa in esecuzione della sentenza di primo grado;

la Corte ha osservato - fra l'altro - che, fin dal primo atto difensivo, l'intimata aveva negato di avere ricevuto la consegna dell'immobile e aveva sostenuto che, per tale motivo, non era tenuta al pagamento dei canoni; che l'opposta tesi degli appellati non risultava confermata nè dal tenore

DIRITTO

il primo motivo denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1575 c.c., in relazione all'affermazione della Corte di Appello secondo cui la mancata dimostrazione dell'avvenuta consegna del bene comportava che l'intimata non potesse essere considerata tenuta al pagamento dei canoni; assumono i ricorrenti che "1) il contratto di locazione si perfeziona con la semplice prestazione del consenso delle parti, cioè con la sottoscrizione dell'atto; 2) l'effettiva consegna del bene locato ovvero la mancata consegna dello stesso non incidono nè sulla durata nè sulla formazione nè sugli effetti del contratto; 3) in caso di inadempimento dell'obbligo di consegna da parte del locatore il conduttore può ricorrere all'esecuzione in forma specifica ex art. 2930 c.c., o, in alternativa, all'azione di risoluzione del contratto per inadempimento del locatore"; 4) in quest'ultima ipotesi, il conduttore ha diritto alla restituzione degli eventuali canoni versati solo a seguito della pronuncia di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento del locatore"; concludono pertanto che "la conduttrice era tenuta, fin dalla sottoscrizione del contratto, a corrispondere i canoni di locazione (...), mentre non aveva alcun diritto alla restituzione dei canoni versati successivamente, solo in seguito alla condanna di primo grado, atteso che non ha mai proposto alcuna azione avente ad oggetto l'esecuzione dell'obbligo di consegna ex art. 2930

delle pattuizioni contrattuali, nè dalle dichiarazioni rese dai testi escussi, che avevano riferito circostanze afferenti ad un diverso contratto prorogato nel maggio 2000; che pertanto, "non avendo i locatori dimostrato di avere adempiuto all'obbligo primario di consegnare il bene locato previsto dall'art. 1575 c.c. (doveva) escludersi che la società conduttrice (fosse) a sua volta obbligata al pagamento dei canoni"; conclusione ritenuta avvalorata dal fatto che i locatori non avessero richiesto il pagamento dei canoni per oltre cinque anni dalla stipulazione del contratto e non si fossero doluti del fatto che il Tribunale aveva ommesso ogni pronuncia di condanna al rilascio;

hanno proposto ricorso per cassazione, affidandosi a tre motivi, B.G., V.M., B.L. e G.M.R.; hanno resistito, con unico controricorso, la Siemens s.p.a. e la Nokia Solutions and Networks Italia s.p.a..

c.c., ovvero, in alternativa, la risoluzione del contratto per inadempimento";

il motivo è infondato laddove - investendo la ratio fondante della decisione impugnata - contesta che la mancata consegna del bene locato possa incidere sugli effetti del contratto e, segnatamente, sull'obbligo della parte conduttrice di provvedere al pagamento dei canoni;

deve ritenersi, infatti, che l'obbligo di pagamento del canone abbia il suo necessario presupposto nell'avvenuta consegna del bene da parte del locatore, atteso che il sinallagma contrattuale comporta un ineludibile rapporto di condizionamento fra l'adempimento dell'obbligazione del locatore di "consegnare al conduttore la cosa locata" (art. 1575 c.c., n. 1) e l'obbligazione del conduttore di "prendere in consegna la cosa" e dare il corrispettivo nei termini convenuti" (art. 1587 c.c., nn. 1 e 2);

nè può ritenersi che la mera circostanza che - come rilevato dai ricorrenti - il conduttore possa attivarsi per ottenere la consegna coattiva del bene o agire per la risoluzione del contratto valga ad escludere che sussista comunque - a monte - il diritto di rifiutare il pagamento di un canone che non troverebbe giustificazione alcuna in seno al sinallagma contrattuale (cfr. Cass. n. 23638/2004);

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

in tal senso depone, del resto, la consolidata giurisprudenza di questa Corte in punto di legittimità della sospensione del pagamento del canone e di operatività dell'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c.; giurisprudenza che, pur orientata a negare la legittimità della sospensione o dell'autoriduzione del canone a fronte di una residua utilità del bene, è pacifica nell'affermare che la sospensione è comunque legittima "qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti" (Cass. n. 13387/2011; conf. Cass. n. 261/2008 e Cass. n. 11783/2017); principio ribadito, più recentemente, anche da Cass. n. 16918/2019 e da Cass. n. 20322/2019 (che hanno riconosciuto possibilità di ingresso all'eccezione di inadempimento anche in caso di mera riduzione del godimento del bene locato, laddove la sospensione del pagamento del canone "risulti giustificata dall'oggettiva proporzionalità dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede");

tali principi, affermati in relazione ad ipotesi in cui la disponibilità del bene locato cessi o risulti ridotta in corso di rapporto di locazione, non possono ovviamente non valere anche nelle ipotesi in cui sia mancata - ab initio - la messa a disposizione dell'immobile e deve pertanto ritenersi -in termini generali- che l'obbligo di pagamento del canone sia condizionato, nell'ambito di un necessario equilibrio sinallagmatico, dall'adempimento, da parte del locatore, dell'obbligo di consegnare la cosa locata, in difetto del quale va pertanto escluso l'obbligo di pagamento del canone da parte del conduttore;

il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 1353, 1362 e 1363 c.c.: i ricorrenti lamentano che la Corte di Appello ha "erroneamente applicato i principi in materia di interpretazione del contratto di locazione sottoscritto dalle parti, omettendo qualsivoglia valutazione della

pattuizione contenuta nella disposizione dell'art. 3 del contratto stesso", rilevando come la stessa consentisse alla sola conduttrice di manifestare la volontà di risolvere il contratto in caso di mancato rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative e prevedesse altresì che, in ogni caso, la conduttrice dovesse iniziare a pagare i canoni decorsi dodici mesi dalla sottoscrizione del contratto;

il motivo - già di per sé inammissibile in quanto concernente una tematica che la Corte di Appello non ha esaminato per averla ritenuta assorbita dall'accoglimento del terzo motivo di appello - è, a sua volta, assorbito dal rigetto del primo motivo del presente ricorso, giacché l'efficacia condizionante riconosciuta alla mancata consegna del bene rende priva di interesse ogni questione attinente all'interpretazione dell'art. 3 del contratto di locazione;

col terzo motivo (che denuncia la violazione dell'art. 116 c.p.c.), i ricorrenti evidenziano l'irrelevanza delle deposizioni testimoniali rese nel giudizio di primo grado, assumendo che i testi, pur collocando la sottoscrizione del contratto nell'anno 2000, non possono che essersi riferiti al contratto del 2002; sostengono infatti che la conclusione cui era pervenuta la Corte di Appello era "smentita da una prova documentale prodotta agli atti nel giudizio di primo grado" (da cui emergeva che nell'anno 2000 la conduttrice non aveva ricevuto le chiavi, con la conseguenza che le dichiarazioni rese dai testi in merito alla consegna del bene non potevano che riferirsi al contratto del 2002);

il motivo è inammissibile in quanto è stato dedotto senza ottemperare all'onere di trascrivere adeguatamente il contenuto dei documenti richiamati (ex art. 366 c.p.c., n. 6) ed in quanto sollecita a questa Corte una nuova valutazione delle prove, inibita in sede di legittimità;

le spese di lite seguono la soccombenza;

sussistono le condizioni per l'applicazione del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido, al pagamento delle spese processuali, liquidate in Euro 6.400,00, oltre ad Euro 200,00 per esborsi ed oltre al rimborso delle spese forfettarie e degli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 4 dicembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 26 maggio 2020